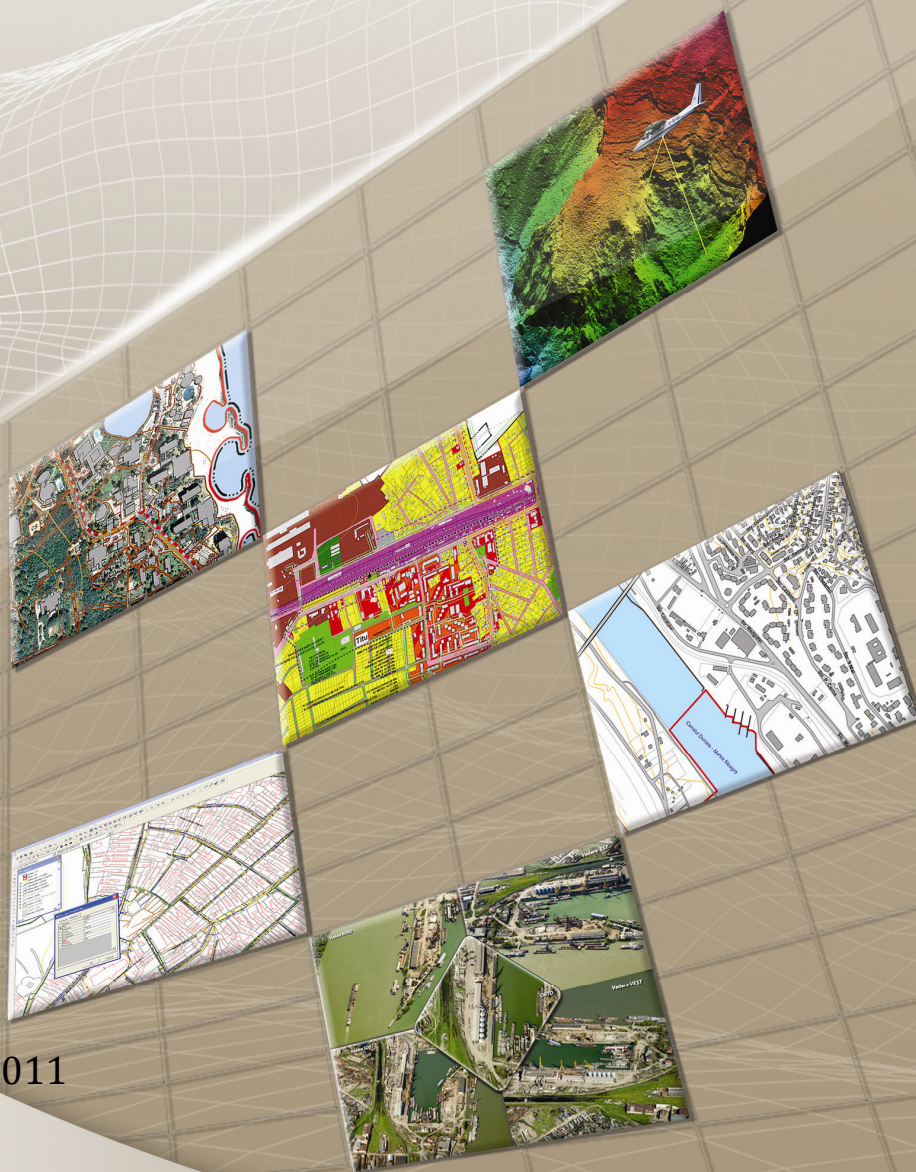


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA BRAZI, JUDEȚUL PRAHOVA



FEBRUARIE 2011

www.blomasa.com office@blominfo.ro

Sediu Central Târgoviște: Str. I.H.Rădulescu, Nr 3-5, Mun Târgoviște, Jud Dâmbovița, România, 130010 Tel: +40 245 606 150, Fax: +40 245 210 352

București: Str Jiului, Nr. 2A, Sector 1, România, 011036, Tel.: +40 21 313 1765, Fax: +40 21 313 1773

Constanța: B-dul. Tomis, Nr. 143 A, et. 8, Mun. Constanța, Jud. Constanța, România, 900591, Tel: +40 241 481 410

CUPRINS

CUPRINS.....	2
I. DISPOZITII GENERALE.....	3
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
2. BAZA LEGALA.....	3
3. DOMENIUL DE APLICARE	5
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII	7
4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.....	7
III. ZONIFICAREA TERITORIULUI	15
6. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE.....	15
IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE.....	17
7. C-ZONA CENTRALA	17
8. IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII.....	25
DE INTERES GENERAL	25
9. L - ZONA DE LOCUINTE	34
10. I - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE	44
SI DEPOZITE.....	44
11. A - ZONA UNITATILOR AGRICOLE.....	51
12. CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE	55
SI CONSTRUCTII AFERENTE	55
13. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA.....	62
14 P - ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT,	66
PERDELE DE PROTECTIE	66
16. TA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....	75
17. S-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA.....	79
ANEXE:.....	82

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic general al localității, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991.

1.4. Orice documentație de urbanism, ulterioară PUG, care schimbă concepția generală care a stat la baza PUG Brazi, aprobat cu nr..... din, determină modificarea PUG și aprobarea conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism al comunei Brazi, aprobat cu nr..... din..... se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUG și implicit al Regulamentului local de urbanism se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism al comunei Brazi au stat în principal:

- Legea nr. 50/ 1991, republicată în 1996 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, inclusiv completările ulterioare,
- Ordinul MLPAT. nr. 91/ 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- HGR nr. 525/ 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Codul Civil
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, *modificată prin: Legea nr. 218/1998, Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 45/2001, Legea nr. 400/2002, Legea nr. 247/2005, Legea nr. 358/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 263/2006, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 340/2007; cu modificările și completările ulterioare;*
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 41/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 536/1997 privind normele de igienă și mediul de viață al populației;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată prin: H.G. nr. 498/2001, Legea nr. 587/2002, Legea nr. 123/2007; cu modificările și completările ulterioare;;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, modificată prin Ordonanța de urgență nr. 41/2004 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996; cu modificările și completările ulterioare;;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- *Legea apelor nr. 107/1996, modificată prin Legea nr. 310/2004 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996; cu modificările și completările ulterioare;*

- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si unele măsuri adiacente;*
- *Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniul proprietatii si unele masuri adiacente;*

- *Legea nr. 241/2003 pentru modificarea anexei la Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;*
- *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare*
- *O.G. 27/ 27.08.2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*
- *Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic general, reglementare tehnica, indicativ GP038/1999 aprobat prin Ordin 13N/10.03.1999 al MLPAT*
- *Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, reglementare tehnica, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin nr. 21/N/2000 al MLPAT*
- *Hotararea nr. 26/ 26.09.2006 a Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din Romania, pentru aprobarea regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.*
- *H.G. nr. 525/ 1996, republicata, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*
- *H.G. nr. 1076/ 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii mediului pentru planuri si programe*
- *Ordinul M.D.R.L nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*
- *Legea 451/ 2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000*
- *Legea 190/ 2009 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national Sectiunea a VIII-a zone cu resurse turistice*
- *Legea 422/ 2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice*
- *Ordonanta Guvernului nr. 43/ 2000, republicata, privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national*
- *Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2314/ 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparate, lista modificata ulterior prin Ordinul Ministrului culturii si cultelor nr. 2182/ 2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004-modificari si completari – si a Listei monumentelor istorice 2004- monumente disparate – modificari si completari*
- *Ordonanta nr. 43/ 1997 privind regimul juridic al drumurilor*
- *Legea 157/ 1997 privind ratificarea Conventiei pentru protectia patrimoniului arhitectural al Europei, adoptata la Granada la 1 octombrie 1985*
- *Legea 46/ 2008 privind Codul Silvic*
- *H.G. nr. 382/ 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale*
- *Legea nr. 363/ 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea I: Retele de transport*
- *Legea nr. 171/ 1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea a II-a: Apa, cu modificarile ulterioare*
- *Legea nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea a III-a: Zone protejate*

- *Legea nr. 351/ 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea a VI-a: Reteaua de localitati, cu completarile si modificarile ulterioare*
- *Legea nr. 575/ 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea a V-a: Zone de risc natural*
- *Ordonanta de Urgenta nr. 142/ 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea a VIII-a: Zone cu resurse turistice*

2.2. “Regulamentul local de urbanism al comunei Brazi” detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism si respecta prevederile Planului de amenajare a teritoriului județean Prahova pr. Nr. 264 intocmit de URBANPROIECT in anul 1995.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism al comunei Brazi cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor si amenajărilor din localitățile si din trupurile amplasate in teritoriul administrativ. Intravilanul este alcătuit din 18 trupuri.

3.2. **Intravilanul** aprobat conform legii si figurat in planșa de Reglementari a Planului Urbanistic General al comunei Brazi, va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului si proprietarii imobiliare nr. 7/ 1996.

3.3. **Zonificarea funcționala** a localității s-a stabilit in funcție de categoriile de activitati ale localitatii, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism si este evidentiata in plansa de Reglementari. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta pentru fiecare zona funtionala.

Funcțiunile 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 desenata si au indicatori spatiali si indicatori de functionare specificati in Regulamentul local de urbanism si corelati cu anexa nr. 2 la RGU ((vezi anexe la prezentul RLU).

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 RGU (vezi anexe la prezentul RLU).

Destinatia terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de functiunea urbanistica. Țesutul urban al comunei nu este totdeauna omogen, prezentand configuratii diferite in cadrul acelelasi 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 terenului in **unitati teritoriale de referinta (UTR)** este prezentata in plasa Unitati teritoriale de referinta; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale. U. T. R. -ul se delimiteaza prin limite fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul acelelasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

3.5. Teritoriul comunei Brazi a fost impartit in 18 trupuri si 22 UTR-uri astfel:

- satul Batesti	UTR 1
- satele Brazii de Jos, Brazii de Sus, Popesti	UTR 2, 3, 4, 5
- sat Negoiesti	UTR 6
- PUZ DIBO	UTR 6A
- sat Stejaru	UTR 7
- sat Stejaru-Camine	UTR 8
- zona industriala PETROBRAZI, TERMOCENTRALA	UTR 9
- zona industrie, depozite, C.F.	UTR 10
- LPG PETROM	UTR 11
- unitate speciala	UTR 12
- unitati industriale si depozitare (HCL 20)	UTR 13
- complex BILA	UTR 14
- unitati industriale si de depozitare (HCL 26)	UTR 15
- statie transformare TRANSELECTRICA	UTR 16
-SC AGRISOL SRL	UTR 17
- Ferma "Molea"	UTR 18
- Cimitir Stejaru	UTR 19
- gospodarie apa	UTR 20
- unitati industriale si de depozitare	UTR 21 (23)

3.6. *Primaria va infiinta un serviciu de specialitate pentru intretinerea spatiilor verzi publice de pe teritoriul comunei Brazi. Acest serviciu va avea si rolul de a monitoriza modul de aplicare a reglementarilor din PUG legate de spatiile verzi si peisaj in intelesul complex de spatiu natural si antropic.*

Legat de peisaj doua sunt componentele de care trebuie sa se tina cont in aplicarea prevederilor PUG-ului.

Prima dintre acestea este reprezenta de peisajul industrial, cu componenta sa masiva antropica pe care proiectantul incearca sa-l umanizeze, propunand o perdea de protectie cu vegetatie inalta spre localitatile componente.

- in interiorul celor 20% zone verzi conform anexei 6 a Regulamentului general de urbanism, Petrobrazi va amenaja si intetina spatii verzi in zona preuzinalului si a locuintelor de serviciu.

O a doua componenta a peisajului avuta in vedere de proiectant a fost vegetatia forestiera de pe terenurile din afara fondului forestier.

Terenurile cu vegetatie forestiera au rolul de protectie a terenurilor agricole si neagricole, nefiind cuprinse in amenajamente silvice si ca urmare nesupuse regimului silvic.

Conform art. 6 din Codul Silvic, vegetatia forestiera situata pe terenuri din afara fondului forestier este constituita din:

- a) Vegetatie forestiera de pe pasuni impadurite*
- b) Perdele forestiere de protectie a terenurilor agricole*
- c) Plantatiile forestiere de pe terenurile degradate*
- d) Plantatiile forestiere din zonele de protectie a lucrarilor hidrotehnice si de imbunatatiri funciare precum si arborii situati de-a lungul cursurilor de apa si al conductelor de irigatie*
- e) Perdelele forestiere de protectie si arborii situati de-a lungul cailor de comunicatie din extravilan.*

Avand in vedere rolul deosebit pe care aceasta vegetatie il indeplineste, legea (art. 88, alin. 2 din Codul Silvic) interzice defrisarea ei in zonele in care vegetatia forestiera indeplineste functii

speciale de protecție pe terenurile cu inclinație mai mare de 30°, precum și înainte de atingerea vârstei exploatabilității stabilită prin norme tehnice.

3.7. Strategia de dezvoltare regională pentru Regiunea 3 Sud – Muntenia include ca obiectiv principal valorificarea potențialului turistic, județul Prahova fiind unul din județele tinta ale acestui obiectiv, pentru care prioritară este dezvoltarea turismului și modernizarea serviciilor aferente. Direcțiile în care se va acționa în vederea atingerii acestui scop sunt:

- reabilitarea zonelor, monumentelor, clădirilor de interes turistic și modernizarea infrastructurii fizice;
- susținerea inițiativei private în creșterea și dezvoltarea unităților turistice cu servicii la standarde internaționale;
- amenajarea zonelor cu potențial piscicol, cinegetic, etnografic și ambiental deosebit în scopul dezvoltării turismului;
- atragerea unui număr sporit de turiști prin acțiuni promotionale în țară și străinătate.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. **Autorizarea** executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din R. G. U.

Necesitățile de extindere a localității a determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe agricole, extindere care s-a produs între 1990 – 1995 și care a fost preluată în actuala documentație, dar cu unele corectii privind folosința acestora.

Pentru extinderea zonei constructibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilitatilor necesare amplasării obiectivelor prevăzute precedate de elaborarea de studii urbanistice (zonale, reparcelari, după caz) condiție pentru eliberarea oricărei autorizații de construire. Pe terenurile agricole din intravilan, păstrate cu folosință agricolă, nu vor fi autorizate construcțiile auxiliare care servesc activităților agricole: adaposturi pentru animale.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planul “Incadrare în teritoriul administrativ”, suprafața agricolă se prezintă astfel:

S. totală (ha)	din care:				
	arabil	pasuni	fanete	vii	livezi
3506,10	3173	316,1	-	9	7
3445,13	2701,78	309,19	-	0,96	0,73

- 4.2. **Schimbarea destinației terenurilor agricole** din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din R. G. U. ; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa Reglementări urbanistice - zonificare.

ARTICOLUL 4

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Intravilanul construibil al localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice locale, conform Legii nr. 69/1991. *Intravilanul existent* este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 Ianuarie 1990, la care se adaugă suprafețele introduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate.

Intravilanul propus prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare în vederea construirii eficiente și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare și elaborării studiilor urbanistice necesare (PUZ, lotizare).

- 4.3. **Autorizarea** executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art. 5 din R.G.U. în condițiile respectării Legii nr. 26/ 1996 – Codul silvic, corelată cu Legea nr. 50/ 1991.

Suprafețele împadurite din intravilan au fost pastrate întocmai, cu funcțiunea specifică existentă: plantații majore cu funcțiune de protecție; suprafețele împadurite sunt evidențiate în planșa -Încadrare în teritoriul administrativ.

- 4.4. **Autorizarea** executării construcțiilor și amenajărilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art. 6 din R.G.U. Nu s-au identificat pe teritoriul comunei Brazi zone cu resurse minerale sau perimetre de exploatare pentru a fi necesară instituirea de construire.

ARTICOLUL 6

Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

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

ARTICOLUL 7

Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Au fost prevăzute lucrări:

- Propunere de regularizare Prahova;

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

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art. 8 din R. G. U.

ARTICOLUL 8

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art. 9 din R.G.U.; zonele construite protejate sunt prezentate în planșa Reglementari, unde sunt nominalizate și poziționate monumentele istorice și de arhitectură.

ARTICOLUL 9

Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

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

4.8. In conformitate cu art. 79 din legea protectiei mediului, in scopul realizarii obligatiei generale de protectie a mediului, ce revine deopotriva fiecarei persoane fizice precum si persoanelor juridice, acestea solicita autoritatilor pentru protectia mediului acord sau autorizatie de mediu, dupa caz, potrivit legii.

De asemenea, asista persoanele imputernicite cu inspectia, punandu-le la dispozitie evidenta cu masuratorile proprii, toate documentele relevante si le faciliteaza controlul activitatii si prelevarea de probe.

Se supun ordinului de incetare temporara sau definitiva a activitatii.

Suporta costul pentru repararea prejudiciului si inlatura urmele produse de acesta, restabilind conditiile anterioare producerii prejudiciului.

Adopta solutii adecvate pentru mediu la propunerea proiectelor sau activitatilor noi precum si pentru modificarea celor existente.

In acelasi scop, o serie de obligatii revin persoanelor fizice si juridice in baza legilor speciale care completeaza legea cadru nr. 137/ 1995.

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

5.1. **Autorizarea** executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii art. 10 din RGU.

ARTICOLUL 10

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

RISURI NATURALE sunt: alunecari de teren, terenuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

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

Pentru fiecare zona care va fi delimitata conform legii se va institui interdictie definitiva de constructie sau restrictie de constructie conform reglementarilor stabilite in plansa -Reglementari.

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

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

Localitatea se incadreaza in macrozona de Seismicitate gradul 8, zona seismica "B", coeficient seismic $k_s=0,25$, conform Normativ P 100-92.

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

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

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

8. Alte lucrari sau instalatii. 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 magistrate: 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 plansa Reglementari urbanistice-zonificare.

ARTICOLUL 11

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publică concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

Din categoria de risc a rețelilor tehnico-edilitare și cailor de comunicație s-au identificat următoarele zone de protecție:

- rețele aducțiune apă	- cf. Aviz detinator
- LEA	- cf. Aviz detinator
- conductă gaz metan	- cf. Aviz detinator
- DN1	- 50 m din axul drumului
- DJ	- 20 m din axul drumului
- DC	- 18 m din axul drumului
- rețele transport titei, produse petroliere	- conf. Detinator

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

ARTICOLUL 13

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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 R. G. U.; acestea sunt prezentate în planșele de Obiective de utilitate publica.

ARTICOLUL 16

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publica se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publica se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației competente și a avizelor necesare.

5.6. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor rutiere și a construcțiilor aferente se fac în condițiile respectării prevederilor art. 18 din RGU.

ARTICOLUL 18

Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

5.7. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor ferate aflate în administrația SNCFR și a construcțiilor aferente se fac în condițiile respectării prevederilor art. 20 din RGU și sunt prezentate în planul - Reglementari.

ARTICOLUL 20

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

a) căi ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." S.A. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Autorizarea executării oricărui obiective în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m) se face condiționată de aviz MT și SNCFR.

5.8. Autorizarea oricărui alte lucrări, în afara celor prevăzute prin PUG și pentru care există aviz, este interzisă în zona de competență de avizare a MAPN, MI, SRI și MLPAT conform Ordin comun din 7 dec. 1995, astfel:

- În zona situată la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
- Pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a strazilor învecinate cu incintele obiectivelor speciale situate în intravilan.

5.9. Autorizarea executării obiectivelor de investiții pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General se va face cf. Hotărârii nr. 62/ 7 feb. 1996, pentru categoriile de lucrări : 1. Industrie, 2.Transporturi, 3.Telecomunicații și tehnologia informației, 4. Construcții și lucrări în alte domenii.

5.10. Construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament. Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se va obține 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 plansele de Reglementari urbanitice-zonificare ale PUG si plansele cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

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

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

7. C – ZONA CENTRALA

Subzone: *Cr – centru civic in zona cu restrictii pentru investitii care necesita autorizatii de construire pana la intocmire si aprobare PUZ (acest PUZ va fi intocmit la comanda Primariei Brazi in prima etapa)*

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

Subzone: *IScx - functiuni complexe - cel putin o functiune din anexa 1 a HG 525/ 1996 (constructii administrative; constructie financiar-bancare; constructii comerciale – produse alimentare, constructii comerciale – produse nealimentare, alimentatie publica; constructii de cultura; constructii de amenajari sportive si agrement; constructii de turism) si locuinta titularului*

ISr - restrictii pana la intocmire, avizare si aprobare PUZ

ISi - constructii de invatamant

ISs - constructii de sanatate

Iscu – constructii de cult

9. L-ZONA LOCUINTE

subzone: *Lm - predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural*

Lp - in zone protejate

Ls - cu restrictii pentru protectie sanitara

Lr - cu restrictii pana la intocmire, avizare si aprobare PUZ

Lf - in zona de obligativitate aviz SNCFR

Lg - cu restrictii pana la intocmire referat geotehnic (aprofundat) bazat pe foraje pe amplasament

La – cu restrictii pana la obtinere aviz administrator retea

Lds – cu restrictii de construire pana la obtinerea avizului MAPN

10.I -ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

subzone: *Ip -industrie alimentara*

In -industrie nepoluanta.

In.ex. — extindere industrie nepoluanta

In.f — industrie nepoluanta cu aviz CF

Im – industrie mica si servicii industriale

LSC — locuinte de serviciu/colonii

11. A -ZONA UNITATILOR AGRICOLE

subzone: Aa - unitati agricol, obiective aferente neproductive

Aaz — unitati agrozootehnice

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

subzone: CCR - cai rutiere

CCRp - parcare

CCri - cu restrictii pentru rezolvare intersectii

CCFc - constructii aferente cailor feroviare

CCF - cai feroviare

13. GC-ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

subzone: GCc – cimitire

GCs - SALUBRITATE

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

subzone: Ps - DOTARI sportive;

Ppr - perdele de protectie;

Ppi — perdele de protectie a zonei industriale;

Pag – PARC agrement

15. TE-ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

subzone: TEc - constructii aferente

TEr - retele aferente

16. TA-ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

subzone: TA-cursuri apa

17. S-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

subzone: S - obiective cu destinatie speciala

IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

7. C-ZONA CENTRALA

7.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale in UTR 2 sunt:

- *Cr – centru civic in zona cu restrictii pentru investitii care necesita autorizatii de construire pana la intocmire si aprobare PUZ (acest PUZ va fi intocmit la comanda Primariei Brazi in prima etapa) (UTR: Cr 2);*

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

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

ART.3. Functiunile complementare admise sunt:

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

7.2 CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- institutii publice;
- servicii profesionale, sociale si profesionale;
- locuinte;
- activitati nepoluante conform Ordinului M.S. 536/sept.1997-art.4;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4, pe parcelele libere, cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata in 1996, legii 10/1995 **DUPA ELABORAREA SI APROBAREA PUZ-ULUI DE ZONA CENTRALA**

- *extinderile la locuintele existente se pot face daca indicatorii urbanistici noi obtinuti se incadreaza in cei precizati pentru UTR 2 (POT = 35%; CUT =1,05)*

ART.6. Utilizari interzise:

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

ART.7. Interdictii temporare:

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

ART.8. Interdictii permanente:

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

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

7.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- durata minima de insorire cf. normelor sanitare este de fie o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 febr.-21 oct. pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

• necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza Anexei nr. 3 la R.G.U., astfel:

- pentru constructii administrative si financiar-bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire;
- pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest (magazine generale, supermagazine);
- pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de 1 ora si 30 min. la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

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

ART. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea RA-SNCFR

Nu este cazul

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

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

- in general va fi respectata regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor fata de orice punct al fatadei pe aliniamentul opus ($H < D$) pentru conformare cu normele de igiena si securitate a constructiilor;

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor specific UTR, astfel:
 - distantele de protectie stabilite de min 4 m. pentru locuinte si peste 5 m., cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri, in cazul cladirilor cu functiuni publice;
 - in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmari respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii).

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- *suprafata minima a unei parcele construibile este de 200 mp.*

Frontul la strada va fi de minim 8 m pentru constructii insiruite, 10 m pentru constructii cuplate si 12 m pentru constructii izolate. Adancimea parcelei va fi cel putin egala cu latimea minima a acesteia.

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

- *distanța minima între constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m., pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare (1 = min. 3m.);*

- retragerea fata de limitele laterale va fi de min. 2,0 m. (servitutea de vedere) între fatade cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii invecinate;

- *retragerea fata de limita posterioara a proprietatii se recomanda a fi de cel putin 5 m.*

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

Pentru tipurile de constructii prevazute in zona (constructii administrative, 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 clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zonă;

-asigurarea condițiilor de fluiditate, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;

-asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar

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

- fundaturile - cu o lungime maxim admisă de 100 m.- trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător.

- în lungul drumurilor județene (DJ 104 P, DJ 140, DJ 101 G), în frontul dinspre Petrobrazi, s-a propus o pistă pentru biciclete de 2 m lățime, cu 2 fire (1 fir pe sens).

ART.15. Accese pietonale:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- caile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau pietonaje pietonale, vor fi dispuse și alăturate structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:

-pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;

-pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi -plan- Echipare tehnico-edilitară;

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

- accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări 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.16. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

- pentru locuinte, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;

- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

- * prelungasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);

- * mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;

- * construiasca noi retele.

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;

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

- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;

- pentru lucrarile enumerate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele necesare, conform legii.

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- 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;

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

ART.19. Parcelare:

- 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 si conditiile de realizare de retele- art.14 si 15.;

- echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 16 si 17;

- 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;

- *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 propuse pentru reparcelari (mai mult de 3 loturi), se vor intocmi de cei interesati PUZ-uri de parcelare.*

- parcelarile in zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat sau locale care au avizat respectivele arii de protectie.

ART.20. Inaltimea constructiilor

- *se va pastra raportul dintre POT si CUT, adica regim maxim de inaltime P+2 (POT = 35%, CUT = 1,05, Nr. nivele = 3);*

- pentru cladirile apartinand *FUNCTIUNII DOMINANTE* (vezi art.2) se va accepta un regim de inaltime de maxim P+2, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;

- pentru *LOCUINTE* se va accepta un regim de P+2, cu conditiile de la punctul precedent,

- in *ZONA DE PROTECTIE INSTITUITA PENTRU MONUMENTELE ISTORICE*, nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime (non altius tollendi) ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii- Directia Monumentelor Istorice;

- in *LIMITA ZONEI PROTEJATE* se limitează gabaritul volumetric al viitoarelor edificii la dimensiuni care să nu depășească în plan 12x12 m, iar în înălțime 6 m la streșină și 12 m la coamă.

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism;

- se vor prezenta obligatoriu desfasurari ale fronturilor stradale cuprinzand cel putin 3 cladiri alaturate;

- in zonele protejate istoric si arhitectural se vor utiliza cu precădere acoperișuri cu 4 pante și mai rar cu două pante, cu țesirea unghiului frontonului. In Lp se vor utiliza materiale tradiționale, ziduri și socluri din piatră, tencuieli zugrăvite alb și placaje de lemn aparent. Materialele de învelitoare care pot fi utilizate sunt: șifă, țiglă și tablă zincată plană.

- in zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii 50/1996, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica arhitecturala, care au ca obiect urmatoarele:

- conformarea constructiilor -volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile,scarile exterioare (in vederea evitarii turnuletelor si acoperisurilor false);
- materialele de constructie pentru finisaje exterioare-(in vederea folosirii lor adecvate si evitarii exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie sa se armonizeze cu aspectul zonei, evitandu-se deprecierea peisajului natural si urban;
- imprejmuirea constructiei, pentru punerea in valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata 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 următoarele valori maxime:

- *construcții sanitare – POT maxim = 20%; CUT maxim = 0,6*
- *construcții sportive – POT maxim = 50%; CUT maxim = 1,5*
- *construcții învățământ – POT maxim = 25%; CUT maxim = 0,75*
- *construcții de cultură – POT maxim = 60%; CUT maxim = 1,8*
- *construcții administrative – POT maxim = 70%; CUT maxim = 2,1*

• POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu precizările de la art. 20 pentru determinarea înălțimii maxime. Pentru determinarea CUT reglementat se va înmulți indicele POT propus cu numărul de nivele maxim recomandat (3).

7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART.23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei centrale) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr. 5 din R.G.U.;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART.24 Spații verzi:

• eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația mentinerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate astfel:

- *construcții sportive – 30%*
- *construcții de cultură – 20%*
- *construcții administrative – 15%*

• pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din RGU (vezi anexe la prezentul RLU) nu precizează indicatori minimi – construcții de învățământ, construcții de cult, construcții sanitare -, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 25% din parcelă;

• pe terenul aferent locuințelor, suprafața ce depășește indicele POT maxim se recomandă a fi amenajat ca zonă verde (grădina flori, grădina legume, livadă, vie);

• este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

ART.25. Împrejurimi:

- 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 posterioare 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 - functiuni complexe (UTR: 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14);

Iscu – constructii de cult (UTR: 1, 3, 5, 6, 7)

ISr - cu restrictii intocmire PUZ (UTR: 2);

ISi- unitati invatamant (UTR 1, 4, 5, 6);

ISs- unitati sanitare (UTR 2, 4, 5, 6);

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 cu regim mic de inaltime (P, P+1);
- servicii profesionale, sociale si profesionale;
- comert, turism;
- parcarri publice si aferente functiunilor admise.

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării stricte a reglementărilor PUG pentru parcelele vecine (UTR 5, 6 – raza de 200 m) obiectivului cu destinație specială “S” din UTR 12, cu condiția obținerii aviz MAPN.
- *oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui PUZ aprobat în zonele cu restricție temporară de construire și a unui studiu geotehnic aprofundat favorabil bazat pe foraje în zonele cu riscuri naturale semnalate în plansa de risc-hazard aferentă Studiului geotehnic.*

ART.6. Utilizări interzise:

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiilor aferente funcțiunii dominante (vezi: caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau instalări de chioscuri pe domeniul public.

ART.7. Interdicții temporare:

- oricare din construcțiile admise pentru IScx, până la elaborarea și aprobarea unui PUZ;
- oricare din construcțiile admise în zona intersecțiilor cu restricție temporară până la realizarea acestora.

ART.8. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețea gaze, aducțiune apă, conducte transport produse petroliere;

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

8.3.1. 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 oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr.-21 oct. pentru clădirile de locuit și de o oră 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 fatadelor lungi vitrate către est și vest (magazine generale, supermagazine);

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

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

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute in plansele de Reglementari urbanistice-zonificare si plansa de profile anexa la prezentul RLU;

ART.11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea RA - SNCFR:

- Orice constructie care se amplaseaza in ZONA DE PROTECTIE (100 m) a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul RA-SNCFR/ Ministerul Transporturilor

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

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

• in general va fi respectata regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor fata de orice punct al fatadei pe aliniamentul opus ($H < D$) pentru conformare cu normele de igiena si securitate a constructiilor;

- *se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor specific UTR, astfel:*
 - *distantele de protectie stabilite de min 4 m. pentru locuinte si peste 5 m., cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri, in cazul cladirilor cu functiuni publice;*
 - *in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmari respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii);*

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- 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. 2,0 m. (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii invecinate, iar pentru constructii noi conditionata de respectarea distantei minime de protectie sanitara conform Ord. MS. 536/sept.1997.
- *fata de limitele laterale si posterioare, orice constructie se va amplasa la minim 10 m*

8.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

Pentru tipurile de constructii prevazute in zona (constructii administrative, 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 buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participarii 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 reduca 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 100 m.- trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator.*

- *in lungul drumurilor judetene (DJ 104 P, DJ 140, DJ 101 G), in frontul dinspre Petrobraz, s-a propus o pista pentru biciclete de 2 m latime, cu 2 fire (1 fir pe sens).*

ART.15. Accese pietonale:

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

- *caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau piete pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:*

-pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;

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

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

- accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

8.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

- pentru locuințe, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

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

- * prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);

- * marească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;

- * construiască noi rețele.

ART.17. Realizarea de rețele tehnico- edilitare:

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;

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

- *indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;*

- *pentru lucrarile enumerate ,investitorul sau beneficiarul va obtine avizele necesare, conform legii.*

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- *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, dupa realizare, trec in proprietate publica si se administreaza conform legii.*

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

ART.19. Parcelare:

- *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. 16 si 17;*

- *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 existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;

- pentru funcțiuni complementare (locuințe): 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 propuse pentru reparcelări (mai mult de 3 loturi), se vor întocmi de cei interesați PUZ-uri de parcelare.

- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat sau locale care au avizat respectivele arii de protecție.

ART.20. Înălțimea construcțiilor:

- se va păstra raportul dintre POT și CUT, adică regim maxim de înălțime P+2 (POT = 35%, CUT = 1,05, Nr. nivele = 3);

- pentru CLADIRILE APARTINAND ISCx, se va accepta un regim de înălțime prevăzut în PUZ aprobat cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor

- în ZONA DE PROTECȚIE INSTITUITĂ PENTRU MONUMENTELE ISTORICE, nu se va depăși regimul de înălțime din avizul forurilor autorizate din Ministerul Culturii sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi).

- pentru CLADIRILE APARTINAND FUNCȚIUNI DOMINANTE (vezi art.2) se va accepta un regim de înălțime de maxim P+2, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;

- în LIMITA ZONEI PROTEJATE se limitează gabaritul volumetric al viitoarelor edificii la dimensiuni care să nu depășească în plan 12x18 m, iar în înălțime 6 m la streșină și 12 m la coamă.

ART.21. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 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 clădirile alăturate;

- în zonele protejate istoric și arhitectural se vor utiliza cu precădere acoperișuri cu 4 pante și mai rar cu două pante, cu țesirea unghiului frontonului. În Lp se vor utiliza materiale tradiționale,

ziduri și socluri din piatră, tencuieli zugrăvite alb și placaje de lemn aparent. Materialele de învelitoare care pot fi utilizate sunt: șifă, țiglă și tablă zincată plană.

- *in zonele in care nu este instituit regim de protectie istoric si arhitectural, autorizarea se va face in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica arhitecturala, care au ca obiect urmatoarele:*

- *conformarea constructiilor - volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scarile exterioare ;*

- *materialele de construcție pentru finisajele exterioare – (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră).*

- *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; se vor evita culorile reci (verde, albastru)*

- *împrejmuirea constructiei, pentru punerea in valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; se vor evita împrejmuirile din elemente prefabricate din beton.*

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- *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 maxima urmatoare:*

- *constructii sanatare – POT maxim = 20%; CUT maxim = 0,6*

- *constructii sportive – POT maxim = 50%; CUT maxim = 1,5*

- *constructii invatamant – POT maxim = 25%; CUT maxim = 0,75*

- *constructii de cultura – POT maxim = 60%; CUT maxim = 1,8*

- *constructii administrative – POT maxim = 70%; CUT maxim = 2,1*

- *POT va fi corelat, in raport de functiunea cladiri, cu precizarile de la art. 20 pentru determinarea inaltimii maxime.*

8.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatiile verzi si imprejmuiri

ART.23. Parcaje:

- *nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunile zonei centrale) 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:*

- *construcții administrative – 1 loc de parcare la 10 salariați;*
- *construcții financiar-bancare – 1 loc de parcare la 20 salariați;*
- *construcții comerciale – 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată;*
- *alimentație publică – 1 loc de parcare la 5 locuri la masă;*
- *pentru construcțiile de cult – minim 5 locuri de parcare;*
- *pentru construcțiile culturale – 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru 50 mp spațiu de expunere;*
- *pentru construcții de învățământ – 1 loc de parcare la 4 cadre didactice;*
- *pentru construcții de sănătate – 1 loc de parcare la 4 persoane angajate;*
- *pentru construcții sportive – 1 loc de parcare la 5 locuri în tribună sau sală;*
- *pentru construcții turism și pensiuni agroturistice – 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.*

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

ART.24. Spatii verzi:

- *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, astfel:*

- *construcții administrative – minim 15%;*
- *construcții comerciale – minim 5%;*
- *construcții culturale – minim 20%;*
- *construcții sportive – minim 30%;*
- *construcții turism și agrement – minim 25%;*
- *construcții industriale și depozite – minim 20%;*
- *pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa 6. din R.G.U. nu precizeaza indicatori minimi – constructii de invatamant; constructii sanatare; constructii de cult - se va asigura un spatiu verde si plantat de cel putin 30% din parcela;*
- *este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin plansa cu prospectele strazilor, anexa la prezentul RLU si prezentata in plansele de Reglementari urbanistice-zonificare.*

ART.25. Imprejmuiri:

- 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 DE LOCUINTE

9.1. CAPITOLUL 1- GENERALITATI

ART.1 Tipurile de subzone functionale sunt:

- Lm - predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1 (UTR 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10);
- Lp - in zona protejata pentru protectia monumentelor istorice (UTR 1, 3, 4, 7);
- Ls - idem, cu restrictii pentru protectie sanitara (UTR 1, 3, 5, 6, 7);
- Lr - idem, cu restrictii pana la intocmire PUZ (UTR 1, 4, 5, 6);
- Lf - in zona de obligativitate aviz SNCFR. (UTR 1, 3, 4, 10);
- Lg — in zona de obligativitate studiu geotehnic aprofundat bazat pe un foraj (UTR 1, 2, 3, 4, 5, 7);
- La – cu restrictii de construire pana la obtinere aviz administrator retea. (UTR 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10)
- Lds - cu restrictii de construire pana la aviz MApN. (UTR 6)

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

- locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, majoritar parter
- locuinte individuale sau colective cu regim maxim de inaltime P+1;

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 sau colective;
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie;
- institutii publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert;
- activitati nepoluante, conform Ord. M.S. 536/sept.1997-art.4 si a avizului Agentiei de Mediu.
- 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 funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicată în 1996, legii 10/1995;
- oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR: 1; 4; 5; 6 - Lr, cu condiția existenței unui PUZ aprobat;
- oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR:1; 2;3; 4; 5; 7 - Lg cu condiția existența unui studiu geotehnic aprofundat, bazat pe foraje pe amplasament;
- oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR:1; 3;4; 7 - Lp, cu condiția obținerii și a avizului M.C. privind protecția monumentelor.
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția respectării stricte a reglementărilor PUG pentru parcelele vecine (în UTR 6 – raza de 200 m, Lds) obiectivului cu destinație specială “S” din UTR 12, cu condiția obținerii aviz MapN.
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția obținerii avizului SNCFR – UTR-uri: 1; 3; 4; 10.

ART.6. Utilizări interzise:

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art. 30 din R.G.U. (vezi caracteristici ale parcelelor – suprafață < 250mp, clădiri izolate - front la stradă mai mic de 12 m; clădiri cuplate - front la stradă mai mic de 10 m);

ART.7. Interdicții temporare:

- oricare din construcțiile admise în UTR 1, 4, 5, 6 - Lr până la elaborarea și aprobarea PUZ;
- oricare din construcțiile admise în UTR 1; 2;3; 4; 5; 7 - Lg până la elaborarea studiului geotehnic aprofundat bazat pe foraje pe amplasament;
- oricare din construcțiile admise în UTR 1; 3;4; 7 - Lp – până la obținerea avizelor de la M.C.;
- oricare din construcțiile admise în UTR 1;3;5;6;7 - Ls - până la obținerea avizelor de la M.S.;
- oricare din construcțiile admise în UTR 1; 3; 4; 10 - Lf – până la obținerea avizelor SNCFR.;
- oricare din construcțiile admise în UTR 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 10 - La –până la obținere aviz administratori de rețele.
- oricare din construcțiile admise în UTR 6, 8 - Lds - până la obținere aviz MAPN.
- oricare din construcțiile admise în zona intersecțiilor cu restricție temporară pentru modernizare până la realizarea acestora.

ART.8. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție nouă în zonele de protecție sanitară în Ls;
- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul strazilor, LEA, traseu rețele apă-canal, gaze, produse petroliere și în zonele de protecție a cursurilor de apă;

- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în 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 jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 febr.-21 oct. pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele cu interdictie temporara de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ prin rezolvarea rețelei stradale, orientarea, distanțarea, 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 minima de insorire de 1 ora si 30 mm. la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a rețelei 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. (anexa 1 la prezentul RLU si pe plansele nr. 3.1 si 3.2 – reglementari urbanistice/zonificare), corelate cu indicatiile din plansele UTR;
- se vor respecta regimurile de aliniere ale majoritatii constructiilor existente daca acestea sunt amplasate in afara zonelor de siguranta a DN, DJ, DC.

ART 11. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea RA - SNCFR;

- orice constructie care se amplaseaza in ZONA DE PROTECTIE (100 m) a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul RA - SNCFR si Ministerul Transporturilor.
- *pe terenurile libere din zona mai sus-mentionata se recomanda plantarea unor perdele de protectie – arbori cu coroana mare.*
- *se interzice amplasarea oricarei constructii in zona de siguranta (20 m) din axul CF.*

ART.12. 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 in reper existent (axul strazii, limita trotuarului, imprejmuiiri etc.);

- in general va fi respectata regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus ($H_{max} < D$), pentru conformare cu normele de igiena si securitate a constructiilor. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 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 vizibilității la intersectii;
- in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmări respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii).

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- *suprafata minima a unei parcele construibile este de 250 m.*

Frontul la strada va fi de minim 10 m pentru constructii cuplate si 12 m pentru constructii izolate.

Adâncimea parcelei va fi cel puțin 1,5x lățimea minima a parcelei.

- 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 ($l = \min. 3,0 \text{ m.}$);
- *retragerea fata de limite va fi de min. 2,0 m. (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre sau balcoane, respectiv 0,9 m pentru cele fara ferestre si limita proprietatii invecinate;*
- distanta minima fata de limita de proprietate 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;
- 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 înșiruit (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 – PUZ -, care va fi aplicat dupa aprobarea sa conform prevederilor legale (UTR 1, 5 si 6);
- *se recomanda ca pe terenurile libere din vecinatatea p. Leaotu (UTR 3) si dintre baza sportiva si cimitirul din sat Popesti (UTR 5) sa se planteze perdele de protectie – arbori cu coroana mare.*

9.3.2. 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 direct sau prin servitute, conform reglementarilor Codului Civil;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- *fundaturile - cu o lungime maxim admisa de 100 m- trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator;*
- *in lungul drumurilor judetene (DJ 104 P, DJ 140, DJ 101 G), in frontul dinspre Petrobrazi, s-a propus o pista pentru biciclete de 2 m latime, cu 2 fire (1 fir pe sens).*

ART.15. Accese pietonale:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau piete pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire- conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii;
 - pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru UTR;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;

- accese pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art. 616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

9.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.16 Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente:

- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun obligatoriu de posibilitatea racordării, realizării alimentării cu apă, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate, prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe existente, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice - precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.
- pentru locuințe noi, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - construiască noi rețele.

ART.17. Realizarea de rețele tehnico- edilitare:

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde

prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apararea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții 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;

ART.18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- 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;
- *rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;*
- *rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;*
- *lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;*
- *lucrările de extindere, după realizare, trec în proprietate publică și se administrează conform legii.*

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

ART.19. Parcelare:

- 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 exigențele 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:*
 - *pentru clădiri cuplate – front minim la stradă 10 m;*
 - *pentru clădiri izolate – front minim la stradă 12 m;*
 - *suprafața minimă a parcelei – 250 m*
 - *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. 16 și 17;*

- *forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;*
- pentru cladirile apartinand functiunilor complementare (art. 3)
 - *se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;*
 - *pe terenurile libere cu suprafete mai mari de 1000 mp ce se doresc a fi lotizate (peste 3 parcele) se vor elabora studii urbanistice (PUZ), care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG in L pentru functiunea dominanta (locuirea cf. art. 2);*
 - *in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor precum si cele de amplasare si conformare;*
 - *pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelarii, care vor fi aprobate conform legislatiei;*
- *parcelarile in zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii.*

ART.20. Inaltimea constructiilor:

- *se va corela cu reglementarile privind CUT (POT = 30%, CUT = 0,9, Nr. nivele = 3);*
- *pentru LOCUINTE INDIVIDUALE NOI se va accepta un regim maxim de P+1+m, iar mansarda va reprezenta maxim 60% din suprafata construita;*
- *in ZONA DE PROTECTIE INSTITUITA PENTRU MONUMENTELE ISTORICE, nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forumurilor autorizate - Directia Monumentelor Istorice a Județului 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.21. Aspectul exterior al constructiilor:

- *aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea autorizatiei de construire;*
- *in zonele de protectie ale monumentelor se vor utiliza cu precădere acoperișuri cu 4 pante și mai rar cu două pante, cu țesirea unghiului frontonului. In Lp se vor utiliza materiale tradiționale, ziduri și socluri din piatră, tencuieli zugrăvite alb și placaje de lemn aparent. Materialele de învelitoare care pot fi utilizate sunt: șifă, țiglă și tablă zincată plană.*
- *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 armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii, care au ca obiect următoarele:

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scarile exterioare (sunt interzise turnuletele și acoperisurile false);

- materialele de construcție pentru finisaje exterioare (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). *Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră).* - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești.

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

- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban. *Se recomandă evitarea culorilor reci cu dominantă albastru.*

- împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale și a elementelor prefabricate din beton.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- 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 planuri anexate prezentului RLU - Unități teritoriale de referință):

- *POT max 30%; CUT max = 0,8 (UTR 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8)*

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

ART.23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei - vezi anexa 4 din RGU anexată la prezentul RLU) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/ 1993 – *un loc de parcare/ garare pe o unitate de locuit*;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART.24. Spații verzi:

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi conditionată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, *suprafața ce depășește indicele POT maxim se recomandă a fi amenajată ca zonă verde (grădina flori, grădina legume, livadă, vie);*
- *este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – anexa la prezentul RLU și prezentate pe planșele de reglementări urbanistice-zonificare.*
- *se recomandă ca pe terenurile libere din vecinătatea p. Leaotă (UTR 3) și dintre baza sportivă și cimitirul din sat Popești (UTR 5) să se planteze perdele de protecție – arbori cu coroană mare în procent minim de 30 % din suprafața parcelei.*

ART.25. Imprejmuiri:

- pentru locuințe limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de max. 2,0 m iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max. 1,8 m.

10. I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

10.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- Ip — industrie poluantă (UTR 9)
- In - industrie nepoluantă (UTR 1, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 15, 21);
- In.ex- industrie nepoluantă- extindere (UTR 9, 10);
- If - în zona de obligativitate aviz SNCFR (UTR 9, 10);
- Im – industrie mică și servicii industriale, cu suprafața incintei < 5000 mp (UTR 1, 5, 6).
- LSC – locuințe de serviciu (UTR 9)

ART.2. Funcțiunea dominantă este: zonă pentru unități industriale compusă din:

- întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii nenocive, depozite etc.

ART.3. Funcțiunile complementare admise sunt:

- zone verzi de protecție;
- servicii complexe.;
- cai de circulație, parcuri publice

10.2. CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- activități industriale nepoluante conform art.2.;
- depozite și anexe industriale;

- servicii pentru activitati industriale;
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii, parcare;
- locuinte de serviciu existente

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 acordului de mediu conform Legii 137/1995.
- *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 servituțiilor stabilite prin reglementari;*
- *aviz SNCFR in UTR 9, 10;*
- *pentru locuintele de serviciu, reparatiile capitale se pot face pe baza unei expertize tehnice si a unei documentatii autorizate conform Legii nr. 50/ 1991.*

ART.6. Utilizari interzise:

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

ART.7. Interdictii temporare:

- orice fel de constructie admisa in zonele de extindere a intravilanului, pana la întocmirea si aprobarea PUZ, realizarea infrastructurii necesare si posibilității racordării la utilitati;
- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente (chiar daca nu este necesara obtinerea unei autorizatii de construire), se va face numai dupa obtinerea avizului de mediu;
- 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;
- *orice fel de constructie noua in zona rezervata in incinta Petrobrazî pentru perdele de protectie;*
- *orice fel de constructie noua in zona de locuinte de serviciu din incinta Petrobrazî.*

**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:

- *se recomandă însorirea spațiilor pentru birouri;*
- *se recomandă orientarea nord pentru depozite;*
- *se recomandă iluminare zenitală pentru spațiile de lucru;*

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute in plansele de reglementari urbanistice-zonificare si plansa de profile stradale anexa la prezentul RLU;

ART.11. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea R.A. SNCFR:

- *lucrari de investitii ale agentilor economici, care afecteaza zona de protectie (100 m din ax CF) a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR si al Ministerului Transporturilor;*
- *in zona de siguranta (20 m din ax CF) a infrastructurii feroviare este interzisa amplasarea oricarei constructii, plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;*
- *in zona de siguranta (20 m din ax CF) a infrastructurii feroviare sunt interzise efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpări, ar afecta stabilitatea solului si ar modifica echilibrul panzei freatice subterane;*
- *in zona de siguranta (20 m din ax CF) a infrastructurii feroviare sunt interzise depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.*

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

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

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- dimensiunile parcelelor condiționează funcțiunea cladirilor care se vor amplasa;
- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui PUZ, studiu urbanistic necesar pentru a aproba construibilitatea unei parcele in zona industrială stabilita;
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale, constructii anexe si utilitati, parcare si spatii verzi de protectie perimetrale; cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat; pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele

laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($I = \min. 3m.$);
- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10 metri.

10.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- pentru tipurile de construcții prevăzute în zona în care stabilirea condițiilor, tipurilor dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
 - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zona;
 - asigurarea condițiilor de fluiditate, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
 - asigurarea legături la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu.
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- în lungul drumurilor județene (DJ 104 P, DJ 140, DJ 101 G), în frontul dinspre Petrobrazî, s-a propus o pistă pentru biciclete de 2 m lățime, cu 2 fire (1 fir pe sens).
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3m și o înălțime de 3,5 m;
- accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență.

ART.15. Accese pietonale:

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

10.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- *extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.*
- *lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.*

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- *rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei sau județului;*
- *rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;*
- *lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.*

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

ART.19. Parcelare:

- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor constructiei 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. 16 și 17;

- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament;

- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2):

- 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 zonale, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG.

- *parcela minimă construibilă = 800 mp.*

ART.20. Înălțimea construcțiilor:

- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri (6 m) clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului Regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

- *pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art 2) se va accepta un regim de înălțime, în limita reglementărilor zonei, cu condiția încadrării în normele de igienă (distanța față de limita orientată nord – h/2) și protecție împotriva incendiilor (distanța minimă față de limitele laterale și posterioare – 3 m); se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic – PUZ - aprobat conform legii.*

ART.21. Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;

- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii;

- se interzice amplasarea către caile de comunicație publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc.);

- *se interzice folosirea, pentru finisaje, a materialelor precare (PAL, PFL, azbociment, plastic ondulat, imitații de materiale naturale) la clădirile sesizabile din spațiul public.*

- *invelitorile vor fi din materiale rezistente, culorile recomandabile – gama rosu, verde, maro, tipul de invelitoare – sarpanta in 2 sau 4 ape.*
- *toate fatadele vor avea acelasi grad de finisare.*

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- 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 maximă stabilita prin PUG - $POT = 70\%$; $CUT\ maxim = 1,4$; *regim de inaltime P, P+2*
- *POT, pentru unitățile noi propuse, va fi corelat, in raport de functiunea cladirii, cu indicatorii admisibili determinați de necesitati tehnologice si cu normele de protectie sanitara si de protectie a mediului și se va stabili prin studiul de fezabilitate (conform anexa 2 la R.G.U.).*

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

ART.23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific 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.
 - *pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 10 – 100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp*
 - *pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 100 – 1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp*
 - *pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100mp*
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fara studii de impact asupra mediului (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

ART.24. Spatii verzi:

- 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 (vezi anexe la prezentul RLU);
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor, precum si a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m, la limita zonei functionale;
- *suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi amenajate ca spatii verzi;*
- *suprafata minima de spatii verzi din incintele industriale va fi de 20% din suprafata totala a terenului.*

ART.25. Imprejmuiri:

- pentru functiunea dominanta - conform necesitati de securitate;

- spre spatiul public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,50 m si preferabil transparente si dublate de gard viu, iar limitele laterale si posterioare se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime cuprinse intre 1,80 - 2,20 m.

11. A - ZONA UNITATILOR AGRICOLE

11.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- Aa - unitati agricole (UTR nr. 1, 5);
- Aaz — unitati agrozootehnice (UTR nr. 17, 18);

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este:

- constructii aferente activatilor agricole: productie vegetala, agro-zootehnie, prestari de servicii in agricultura

ART.3. Functiunile complementare:

- constructii anexe pentru valorificarea productiei agricole

11.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- activitati agricole nepoluante si fara risc tehnologic, conform art2.;
- cladiri administrative, depozite si anexe agricole;
- servicii de tip industrial pentru activitati agricole;
- locuinte de serviciu si anexe, in zonele unitatilor agricole;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- *oricare din functiunile de la art.4., cu conditia rezolvarii tuturor conditiilor impuse de normele sanitare (Ordinul MS nr. 536/1997) in interiorul parcelei;*
- *oricare din functiunile de la art.4., cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor de apa, precum si fata de zonele de locuit.*
- *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 avizului de mediu conform Legii 137/1995.*
- *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);*

ART.6. Utilizari interzise:

- locuinte si institutii publice – cu exceptia locuintelor de serviciu;

ART.7. Interdictii temporare:

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la obținerea avizului de mediu
- oricare din construcțiile admise prezentate la art 4 care duc la o creștere a zonei minime de protecție sanitară conform OMS 536/ 1997, până la elaborarea, avizarea și aprobarea unui PUZ.

ART.8. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție în zonele de protecție ale lucrărilor și rețelilor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit.

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

11.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale:

- în zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ, propun rezolvarea rețelei stradale, orientarea, distanțarea, dimensionarea construcțiilor pentru a se asigura durata minimă de însorire;
- necesitățile de însorire și iluminat natural pentru clădirile noi se vor rezolva prin proiectele de execuție

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevăzute prin anexa 1 la prezentul RLU și prin planșele 3.1 și 3.2 Reglementări urbanistice-zonificare și profile transversale, anexate la prezentul Regulament.

ART.11. Amplasarea față de cai ferate din administrarea RA SNCFR

- nu este cazul

ART. 12. Amplasarea față de aliniament:

- în situația amplasării unor noi construcții în unități agricole existente se va respecta aliniamentul clădirilor învecinate.

ART.13. Amplasarea în interiorul parcelei:

- dimensiunile parcelelor condiționează funcțiunea clădirilor care se vor amplasa; autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu urbanistic necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită;

11.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- 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.
- accesele carosabile vor fi prevazute cu cele necesare pentru dezinfectia mijloacelor de transport.

ART.15. Accese pietonale:

- *se va asigura acces pietonal controlat din domeniul public;*
- *accesul pietonal va fi prevazut cu filtru sanitar.*

11.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

- in cazul existentei retelelor si a posibilității de racordare, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungească rețeaua existentă (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- *extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.*
- *lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.*

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- 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;
- *rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei sau județului;*
- *rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;*
- *lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.*

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

ART.19. Parcelare:

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);

- *parcela minimă = 3500 mp;*

- *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.16 și 17;*

- *forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de*

- *amplasare și conformare din prezentul regulament;*

- *pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2):*

- *se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;*

ART.20. Înălțimea construcțiilor:

- *pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de înălțime de maxim 9 m la coama, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor, se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii;*

ART.21. Aspectul exterior al construcțiilor:

- *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 interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc.).*

- *se interzice folosirea, pentru finisaje, a materialelor precare (PAL, PFL, azbociment, plastic ondulat, imitații de materiale naturale) la clădirile sesizabile din spațiul public.*

- *învelișurile vor fi din materiale rezistente, culorile recomandabile – gama roșu, verde, maro, tipul de înveliș – șarpanta în 2 sau 4 ape.*

- *toate fațadele vor avea același grad de finisare.*

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- *procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.*

- *modificarea POT actual se va putea face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unui PUZ ce va respecta normativele de proiectare în vigoare pentru unitățile agro-zootehnice, normele de protecție sanitară și normele de protecție a mediului.*

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

ART.23. Parcaje:

- *parcajele pentru autovehiculele personalului și pentru mijloacele de transport speciale se vor realiza în incintă.*

ART.24. Spații verzi:

- *spațiile verzi amenajate vor ocupa cel puțin 20% din suprafața totală a terenului.*

ART.25. Împrejmuiri:

- *se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de max. 2,60 m, respectând exigentele de estetică arhitecturală;*
- *portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.*

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: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 17, 18);
- CCri —cu restricții în intersecții (UTR: 1, 2, 3, 4, 5, 6);
- CCRp — parcuri orășenești (UTR:10);
- CCF — circulații feroviare (UTR: 10);
- CCFc — construcții aferente cailor feroviare (UTR 10);

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de:

- construcții și amenajări pentru cai de comunicații rutiere;
- construcții și amenajări pentru cai de comunicații feroviare.

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 LUCRARI DE CONSOLIDARE SI PROTECTIE AFERENTE, PODURI SI TUNELURI - LA CARE SE ADAUGA ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII ALCATUITA DIN FASIA DE TEREN (INDIFERENT DE PROPRIETAR) CU LATIMEA DE 100 m, MASURATA DE LA LIMITA ZONEI CADASTRALE C.F. SITUATA DE O PARTE SI DE ALTA A CAII FERATE.

ART.3. Functiunile complementare sunt admise in zona de protectie a drumurilor publice si in zona de protectie C.F., astfel:

- În zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante)

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se pot amplasa:

a) constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata

b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei

c) instalatii fixe pentru tractiune electrica

d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linii automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructii aferente acestora.

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;
- reseaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public;
- parcajele publice;
- unitati ale întreprinderilor 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.
- constructii si instalatii aferente exploatarii si întreținerii liniilor de cale ferata.

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice se poate autoriza conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice, a acordurilor Ministerului Transporturilor și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea sistemului constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- oricare din construcțiile aparținând funcțiunilor conform art. 2 în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea și aprobarea conform legii a studiilor și proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementări;
- orice construcție, în condițiile paragrafului anterior, care prin amplasare și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice și pe caile ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță; accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice;
- *în zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform al organului de specialitate ce administrează drumul următoarele:*
 - *construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare*
 - *parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante)*
 - *conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele electrice, rețele termice etc.*

ART.6. Utilizări interzise:

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor sau căii ferate;

ART.7. Interdicții temporare:

- orice construcție în zonele reglementate prin interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderii și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii;

ART.8. Interdicții permanente:

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioscuri, anexe gospodărești, panouri publicitare;

- orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de servitute legal instituită, evidențiate în planurile din P.U.G.

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

12.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale:

nu e cazul;

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice drumuri județene, drumuri comunale și străzi în intravilan;
- elementele componente ale drumurilor sunt calea de rulare, ampriza, fașile de siguranță și zonele de protecție;

ZONELE DE PROTECȚIE sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:

în afara localităților -fașii de teren între marginile exterioare fașiei de siguranță și marginile zonei drumului.

- 22m din ax la DN;
- 20m din ax la DJ
- 18 m din ax la drumurile comunale;

Terenurile aflate în zona de protecție (cuprinsă de la zona de siguranță și marginea exterioară zonei drumului) rămân în gospodărirea acelor care le au în proprietate sau administrație, cu folosința respectivă.

În intravilanul localității - lățimea zonei străzii stabilită prin prospecte, în planurile fiecărui UTR, cu respectarea Legii 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor prin care zona străzii este stabilită la drumuri județene de minimum 24 m, iar la drumuri comunale de 20 m.

ART. 11. Amplasarea față de cai ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:

- *orice construcție care se amplasează în ZONA DE PROTECȚIE (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A. S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor;*
- *în zona de siguranță (20 m) a cailor ferate este interzisă amplasarea oricărei construcții.*

ART.12. Amplasarea față de aliniament:

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii);
- *pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta intre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minim 26 m pentru drumurile nationale, de minim 24 m pentru drumurile judetene si de minim 20 m pentru drumurile comunale.*
- *in sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latime de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR situata de o parte si de alta a caii ferate. Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Regiei Autonome – SNCFR si al Ministerului Transporturilor.*

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si proiectelor de specialitate;
- *amplasarea panourilor publicitare se va face in baza unor studii de specialitate pentru evitarea blocarii unor perspective interesante si pentru a nu stanjeni circulatia si vizibilitatea panourilor cu semne de circulatie*
- *fata de limitele laterale si posterioare, orice constructie se va amplasa la minim 10 m*

12.3.2 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, 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 100 m.- trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator;
- *in lungul drumurilor judetene (DJ 104 P, DJ 140, DJ 101 G), in frontul dinspre Petrobrazii, s-a propus o pista pentru biciclete de 2 m latime, cu 2 fire (1 fir pe sens).*

ART.15. Accese pietonale:

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- *la realizarea acceselor pietonale, precum și la lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap;*
- *pe străzile cu un singur aliniament de plantare înaltă, acesta se va amplasa în așa fel încât să umbrească aleea pietonală.*

12.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

ART.17. Realizarea de rețele tehnico- edilitare:

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de consiliul local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire 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, instituții și servicii publice etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;

- indiferent de forma de 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 editare:

- 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.19. Parcelare

- 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 constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi conditiile de realizare de retele art.14 si 15;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 16 si 17;
 - 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.20. Inaltimea constructiilor:

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

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor:

- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public si se recomanda sa se tina seama de imaginea prezentata;

ART.22. 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.23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective;
- utilizarea domeniului public pentru parcare este interzisa in zona 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);
- *in situatia in care pe anumite parcele nu se poate realiza numarul normat de parcaje, Consiliul local poate impune o taxa din care sa se amenajeze parcaje publice in imediata vecinatate.*

ART.24. Spatii verzi:

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospecte
- 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, cu rol de atenuare a poluarii sonore.

ART.25. Imprejmuiri:

- *se vor prevedea imprejmuiri transparente cuplate cu panouri de absorbtie sonora in zonele de intravilan a localitatilor Batesti si Brazii de Jos invecinate cu calea ferata.*

13. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

13.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- GCc - cimitire (UTR : GCc 1, 3, 5, 6, 8, 19);
- GCs – salubritate (UTR 9)

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este:

- constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala.

ART.3. Functiunile complementare

- nu sunt admise.

13.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- cimitire cu amenajari si constructii aferente;
- salubritate si colectarea deseurilor;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din utilizările de la art 4. cu conditia respectarii legislatiei si a normelor sanitare în vigoare precum si a avizelor impuse de protectia mediului si a zonelor construite;
- oricare din functiunile de la art.4. cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara conform Ordin MS nr.536 /1997 - 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 aprobarea studiilor de specialitate necesare si elaborarea PUZ;

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 PUG;

ART.11. Amplasarea fata cai ferate din administrarea RA SNCFR

- nu este cazul

ART. 12. Amplasarea fata de aliniament:

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv cu conditia retragerii cu 3,0 m de la aliniament pentru orice constructie noua din incinta cimitirelor;
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii);

- *in cazul incintelor situate in zone de activitati industriale, de servicii si depozitare se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10 metri*

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- 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:*
 - *la cimitire, intre gard si morminte va fi lasata o zona libera de 3 m*

13.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. 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 participantii a trafic;
 - asigurarea legaturii la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu;
- *in incinta cimitirelor vor fi prevazute alei semicarosabile, care vor delimita locurile de veci. Distanța dintre interaxul acestor alei va fi de 9 m.*

ART.15. Accese pietonale:

- *va fi cuplat cu accesul carosabil;*
- *la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.*

13.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

- *unitatile de gospodarie comunale vor fi racordate la reseaua electrica de joasa tensiune si la reseaua publica de alimentare cu apa.*

ART.17. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- *extinderea retelelor edilitare in zona unitatilor de gospodarie comunale cade in sarcina Consiliului local Brazi.*

- toate cladirile vor fi dotate cu instalatii de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din intretinerea si functionare instalatiilor, din parcaje/garaje.

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- statia de epurare este propusa a fi trecuta din domeniul privat in domeniul public de interes local;
- cimitirele sunt proprietate privata de interes local si apartin comunitatilor religioase.

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

ART.19. Parcelare:

- 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 si conditiile de realizare de retele - art 14 si 15.;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 16 si 17;
 - forme si dimensiuni care sa permita respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament;
- parcelele ce pot fi concesionate in cimitire vor avea dimensiuni de 3 m pe 2 m.

ART.20. Inaltimea constructiilor:

- pentru cladirile de tip hala se recomanda o inaltime maxima de 9,0 metri la coama;
- in cimitire constructiile supraterane vor avea inaltimea maxima de 3 m la cornisa si 4,5 m la coama.

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- la cimitire se va tine seama de caracterul sobru al functiunii;
- constructiile supraterane din cimitire (cavouri) vor fi autorizate pe baza unor proiecte intocmite de persoane cu drept de semnatura OAR.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- este de maxim 30% pentru cimitire si nenormat pentru celelalte functiuni.

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

ART.23. Parcaje:

- necesarul de parcaje pentru fiecare obiectiv se va realiza in incinta.

ART.24. Spatii verzi:

- *se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 45% din parcela;*
- *zona de protectie sanitara (50 m la cimitire) se recomanda a fi plantata cu arbori cu coroana mare;*
- *pentru celelalte unitati de gospodarie comunală 20% din incinta va fi ocupat de zona verde si plantatii de protectie.*

ART.25. Imprejmuiri:

- *împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 2,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.*
- *in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta.*

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

14.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- Ppr- perdele de protectie (UTR: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9);
- Ppi - perdele de protectie fata de zona industrială (UTR 9);
- Ps - dotari sportive (UTR: 1, 4, 5, 6);
- Pag - parc agrement (UTR 6).

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

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

ART.3. Functiunile complementare:

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

14.2 CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- amenajari de parcuri si scuaruri;
- amenajari pentru sport, recreere, odihna, promenada inclusiv dotari aferente;

- plantatii de aliniament si de protectie intre zone functionale incompatibile si pentru utilizarea zonelor de protectie a retelelor majore.

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata in 1996 si a legii 10/1995;
- plantatiile de protectie vor fi dimensionate astfel:
 - 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.

ART.6. Utilizari interzise:

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

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise prezentate la art.2 pana la elaborarea obligatorie si aprobarea unui PUZ in UTR 6;

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor tehnic 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

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:

- vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoirii excesive a spațiilor amenajate pentru odihnă și joc;
- se vor realiza plantații înalte completate cu arbuști spre sudul amenajărilor sus-menționate.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor (anexa la prezentul RLU) prevazute prin plansele de reglementari urbanistice-zonificare si UTR

ART.11. Amplasarea fata de cai ferate din administratia RA SNCFR

- nu e cazul.

ART. 12. Amplasarea fata de aliniament:

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

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- *plantațiile înalte vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;*

14.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- *în interiorul amplasamentului vor fi asigurate accese carosabile ocazionale pentru întreținerea plantațiilor și intervenția pompierilor în caz de incendii.*

ART.15. Accese pietonale:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau piete pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:
- pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire- conform studiilor urbanistice elaborate si a probate conform legii;
- pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- accesele pietonale cu circulatie continua sunt asigurate prin treceri denivelate si prin alternanta la intersectii semaforizate fata de circulatia vehiculelor;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap;
- 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.16. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

- *echiparea tehnico-edilitară a spațiilor plantate amenajate prin racord la rețeaua edilitară existentă cade în sarcina Consiliului local.*

ART.17. Realizarea de rețele tehnico - edilitare:

- în spațiile plantate amenajate se pot realiza rețele tehnico-edilitare pentru întreținerea spațiilor verzi, prin grija Consiliului local.

ART.18. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare

- rețelele edilitare (alimentare cu apă și iluminat public) aparțin patrimoniului public al unității teritorial-administrative.

14.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 19. Parcelare:

- la nivel de localitate, conform reglementărilor europene, trebuie să se realizeze un indice de 26 mp/locuitor.

ART.20. Înălțimea construcțiilor:

- pentru construcții aferente parcurilor = 10 m;
- pentru construcții aferente dotărilor pentru sport și activități de recreere=conf. necesităților funcționale, cu condiția respectării valorii minime a CUT, specificată pe UTR-ul respectiv: *UTR 1 – CUT = 0,9; UTR 2 – CUT = 1,05; UTR 4 – CUT = 0,9; UTR 5 – CUT = 0,9; UTR 6 – CUT = 0,9.*

ART.21. Aspectul exterior al construcțiilor:

- nu este cazul.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- nu este cazul.

14.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART.23. Parcaje:

- în zona verde aferentă Conacului Nicolau se propun, la sol, 90 de parcuri pentru automobile și 5 pentru autocare. Se propune un parking etajat P+2 pentru 500 de locuri de parcare. Aceste locuri de parcare sunt propuse prin PUZ întocmit de SC Restitutio SRL și aprobat de consiliul local.

ART.24. Spații verzi:

- eliberarea autorizațiilor de construire în Ps, Pgr se va face doar pe baza unor studii de specialitate;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă și protecția mediului: corelarea se face ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului
- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;

- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității;

- *Suprafața ocupată de spații verzi și plantate în incintele construcțiilor cu alte funcțiuni decât locuințe vor fi:*

- construcții administrative – minim 15%;
- construcții comerciale – minim 5%;
- construcții culturale – minim 20%;
- construcții sportive – minim 30%;
- construcții turism și agrement – minim 25%;
- construcții industriale și depozite – minim 20%;

- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de min. 15% din parcelă; în zona unităților și surselor poluante se vor utiliza specii rezistente la nocivități;

- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin proiectele străzilor - precum și a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m, la limita zonei funcționale pentru unități industriale sau agricole, în cazul în care nu au fost încă determinate printr-un studiu de impact.

ART.25. Imprejmuiri:

- pentru clădirile și amenajările cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

15. TE -ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

15.1. CAPITOLUL 1-GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- TEc -construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare (UTR: 6, 7, 9, 14, 16, 20, 21);
- TEr -rețele tehnico-edilitare (UTR: 3,4,5,6);

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de:

-construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare.

ART.3. Funcțiunile 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:

ART.6. Utilizari interzise:

- 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 organisme abilitate, in conditiile legii administratiei publica centrala de specialitate si servicii publice descentralizate, precum si regii de specialitate subordonate conditiilor locale.
- 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.

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 condițiilor functionale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe construcții conform necesităților tehnice sau normelor specifice.
- *pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții conform necesităților tehnice sau normelor specifice.*

-dimensiunea (latimea) zonei de protecție și de siguranță a LEA are următoarele valori în funcție de tensiune :

24 m – pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kw.

37 m – pentru LEA cu tensiuni de 110 kw.

55 m – pentru LEA cu tensiuni de 220 kw.

75 m – pentru LEA cu tensiuni de 400 kw

81 m – pentru LEA cu tensiuni de 750 kw

- distanța minimă dintre conductele de gaze și diferitele obiective este următoarea (ND3915 – 94) :

-depozite carburanți – 30 m

Posturi de transformare 110kw – 25 m

Posturi de transformare mai mică de 110 kw – 20 m

-centre populate - presiune mai mare de 40 bari - 35m

-centre populate - presiune între 40 – 6 bari – 20 m

-centre populate - presiune sub 6 bari – 3m

paralelism cu CF – 50 m

paralelism autostrăzi – 30 m

paralelism cu DN – 22 m

Paralelism cu DJ – 20 m

Paralelism cu DC – 18 m

Lucrări miniere de suprafață sau subteran – 200 m

Balastiere - 500 m

Poligoane de tragere -250 m

Deponii de gunoarie – 50 m

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:

- 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:

- 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 condiționează eliberarea autorizatiei de construire; nu se admit extinderi urbane pe terenuri pe care nu au fost realizate, prin grija administratiei locale, toate lucrarile de infrastructura, utilitati, lotizari si planuri urbanistice care sa reglementeze construibilitatea terenurilor.
- pentru constructiile apartinand altor categorii 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:
 - prelungească rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- *pe traseul drumurilor judetene: DJ 101 G, DJ 104 P, DJ 140 se recomanda realizarea unei galerii edilitare vizitabila de 2,40 m pe 2,40 m;*
- retelele stradale si retelele edilitare apartin 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, instituiții și servicii publice etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate- în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

ART.18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- 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;
- rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;
- rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;
- lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- lucrările de extindere se fac conform art. 16 și, după realizare, trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

15.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.19. Parcelare:

- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor 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);

ART.20. Înălțimea construcțiilor

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice;
- 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 studiile urbanistice ulterioare, aprobate conform legii.

ART.21. Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public;
- în cazuri speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetație 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, spații verzi și împrejurimi

ART.23. Parcaje:

- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993;
- utilizarea domeniului public, conform art.33 pct.2, nu se aplică pentru clădiri cu terenuri adiacente la DN/DJ;

ART.24. Spații verzi:

- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr.6 din RGU (vezi anexe la prezentul RLU) nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din parcelă, și 100% în zona de protecție severă normată/ determinată prin studii sau în cea sanitară;

ART.25. Împrejurimi:

- împrejurimile vor avea o înălțime determinată de rațiuni de securitatea exploatarei și vor fi preferabil transparente și dublate de gard viu.

16. TA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

16.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

TA - terenuri aflate permanent sub ape (UTR: 1, 2, 4, 5)

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

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

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este de:

- constructii si amenajari in zone cu terenuri aflate permanent sub ape.
- lucrari de gospodarie a apelor, de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor;

ART.3. Functiunile complementare admise:

- nu este cazul

16.2 CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- orice constructii si amenajari conform art.2.;
- lucrari de poduri si modernizări de poduri:

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- autorizatia de construire pentru lucrarile de la art. 2 se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organismele abilitate in conditiile legii si cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorării calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie instituite.

ART.6. Utilizari interzise:

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

ART.7. Interdictii temporare:

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

ART.8. Interdictii permanente:

- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor nr.107/1996, anexa 2;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protectie care poate face obiectul expropriilor pentru cauza de utilitate publica, va fi comunicat detinatorilor inscris in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

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

16.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- nu e cazul;

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

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

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: cursurile de apa.

ART.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

- conform normelor specifice.

16.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- nu este cazul

ART.14. Accese pietonale:

- nu este cazul

16.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

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

- nu este cazul

ART.16. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- nu este cazul

ART.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- nu este cazul

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

ART.18. Parcelare:

- nu este cazul

ART.19. Inaltimea constructiilor:

- nu e cazul.

ART.20. Aspectul exterior al constructiilor:

- nu este cazul

ART.21. Procentul de ocupare al terenului:

- nu e cazul.

16.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje,

ART.22. Parcaje:

- nu e cazul.

ART.23. Spatii verzi:

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

ART.24. Imprejmuiri:

- nu e cazul.

17. S-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

17.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

S - obiective cu destinatie speciala (UTR 12)

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 recomanda insorirea spatiilor de birouri si a dormitoarelor*
- *se recomanda orientarea nord a atelierelor de lucru, bucatariilor si spatiilor de preparare*
- *poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.*

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute in reglementari UTR;

ART.11. Amplasarea fata de aliniament:

- *orice constructie noua se va retrage 10 m de la aliniament.*

ART.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

- *distanța între clădiri va fi egală cu Hmax al clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.*
- *pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;*
- *retragerea față de limitele laterale și de fund ale parcelei va fi de min. 6 m.*

17.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- *va fi un singur acces carosabil din DJ 140, la intersecția acestuia cu DJ 104 P*

ART.14. Accese

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

ARTICOLUL 26

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

17.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- *se face la rețeaua de medie tensiune printr-un PTA 240 de 100 KVA.*

ART.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- *nu este cazul.*

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

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

17.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare:

- *nu este cazul.*

ART.19. Înălțimea construcțiilor

- *orice construcție nouă se autorizează pe baza întocmirii și aprobării unui PUZ.*

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- orice construcție nouă se autorizează pe baza întocmirii și aprobării unui PUZ.

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

ART.22. Parcaje:

- *parcajele necesare personalului se vor realiza în incintă.*

ART.23. Spații verzi:

- *minim 30 % din suprafața totală a terenului va fi amenajat ca spații verzi, plantate*

ART.24. Împrejmuiri:

- *se vor realiza în conformitate cu regulamentele militare în domeniul construcțiilor pentru asigurarea securității unității militare.*

ANEXE:

- **Anexa 1. PROFILE TRANSVERSALE**
- **Anexa 2. LEGENDA U.T.R.-urilor**
- **Anexa 3. SCHEMA U.T.R.-urilor**
- **Anexa 4. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (1-21)**
- **Anexa 5. Anexe 1-6 la RGU**