



Creativ Brebenel Proiect S.R.L.
ORC - J18/484/2005; CF - RO17701713
Târgu-Jiu 210200, str.Brândusei, bl.5,sc.3, ap.50
Tel./Fax: 0253-213111, 0253-216008; 0744-573095
Cont: RO64 BRDE 200S V121 6611 2000
BRD-GSG Suc.GORJ



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic General Comuna Peștișani / Gorj

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUG reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUG, el întărind și detaliind reglementările din PUG.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (conform art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUG.

La baza elaborării RLU aferent PUG stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj nr. 59/1997 elaborat de Urban Proiect București.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 – republicată în 1996 – cu completările ulterioare – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- Legea nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport;
- Legea nr. 171 din 4 noiembrie 1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa – modificată prin Legea nr. 20/2006;
- Legea nr. 5 din 6 martie 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr. 351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități – modificată prin: Legea nr. 100/2007; Legea nr. 106/2010;
- Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – modificată prin: Ordinul nr. 69/2004; Legea nr. 464/2004; Legea nr. 289/2006; Ordonanța Guvernului nr. 18/2007; Legea nr. 168/2007; Ordonanța Guvernului nr. 27/2008; Legea nr. 242/2009; Legea nr. 345/2009; Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 7/2011;
- Legea nr. 184 din 12 aprilie 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – modificată prin: Legea nr. 43/2004; Legea nr. 172/2010;
- Legea nr. 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții – modificată prin: Hotărârea Guvernului nr. 498/2001; Legea nr. 587/2002; Legea nr. 123/2007;
- Legea nr. 215 din 23 aprilie 2001 Legea administrației publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice – modificată prin: Legea nr. 401/2003; Legea nr. 468/2003; Legea nr. 259/2006;
- Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996 Legea locuinței – modificată prin: Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1997; Legea nr. 196/1997; Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 44/1998; Legea nr. 145/1999; Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 22/2000; Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 210/2008; Legea nr. 170/2010;
- Legea nr. 51 din 8 martie 2006 serviciilor comunitare de utilități publice – modificată prin Legea nr. 329/2009;
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia – modificată prin Legea nr. 241/2003;
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – modificată prin: Hotărârea Guvernului nr. 789/1997; Hotărârea Guvernului nr. 59/1999; Hotărârea Guvernului nr. 960/1999; Hotărârea Guvernului nr. 855/2001; Hotărârea Guvernului nr. 273/2010;
- Ordinul comun nr. 34/M30/3422/4221 din 1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului – modificată prin: Legea nr. 265/2006; Ordonanța de Urgență nr. 57/2007; Ordonanța de Urgență nr. 114/2007; Ordonanța de Urgență nr. 164/2008;
- Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996 Legea apelor – modificată prin: Hotărârea Guvernului nr. 83/1997; Legea nr. 310/2004; Legea nr. 112/2006; Ordonanța de Urgență nr. 12/2007; Ordonanța de Urgență nr. 3/2010;

- Legea nr. 45 din 1 iulie 1994 Legea apărării naționale a României – modificată prin: Legea nr. 398/2001; Legea nr. 38/2002; Ordonanța de Urgență nr. 74/2002; Legea nr. 42/2004; Legea nr. 291/2007;
- Legea nr. 307 din 12 iulie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor – modificată prin Ordonanța de Urgență nr. 70/2009;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor – modificată prin: Ordonanța Guvernului nr. 132/2000; Ordonanța Guvernului nr. 79/2001; Legea nr. 189/2002; Legea nr. 413/2002; Ordonanța MLPTL nr. 1959/2002; Ordonanța Guvernului nr. 26/2003; Legea nr. 227/2003; Ordonanța Guvernului nr. 21/2005; Legea nr. 98/2005; Ordonanța Guvernului nr. 38/2006; Legea nr. 10/2007; Legea nr. 130/2007; Ordonanța Guvernului nr. 7/2010; Ordonanța Guvernului nr. 5/2011; Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 8/2011;
- Legea nr. 481 din 8 noiembrie 2004 privind protecția civilă – modificată prin Legea nr. 212/2006;
- Hotărârea Guvernului nr. 540 din 22 iunie 2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice – modificată prin: Hotărârea Guvernului nr. 816/2007 și Hotărârea Guvernului nr. 475/2008;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201 din 14 februarie 1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare sanitara și autorizare sanitara.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Odată aprobat, împreună cu PUG, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al comunei Peștișani (conform art. 2 din Regulamentul General de Urbanism).

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism;
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.);
- din capitolele *Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și Zonificarea funcțională*, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor;
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate (PUZ, PUD) și se elaborează certificatul de urbanism pentru

terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior acesteia.

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea executării construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează – direct sau indirect – utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea nr. 84/1996, Legea nr. 41/1995, Legea nr. 56/1992, Legea nr. 107/1996, Legea nr. 82/1998.

Conform Regulamentului General de Urbanism se va urmări:

Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu – conform Legii mediului nr. 137/1995, Legii apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Ministerul Sănătății.

Acordarea Autorizațiilor de construire pentru aceste categorii de clădiri și pentru imobilele situate în zona lor de protecție se va face cu respectarea Legii nr. 50/1991 republicată în 1996, a Legii nr. 41/1991 privind protejarea patrimoniului cultural național și a Ordinului comun MLPAT și Ministerului Culturii nr. 589-130/1991.

Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR nr. 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 981/1994.

Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, Normativului P100/1991 și normelor All.

Realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea Protecției Civile și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării ca adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități. Toate proiectele pentru clădiri (noi sau extinderi-amenajări) vor fi supuse avizării pe linie de protecție civilă conform Ordinului Ministrului Apărării Naționale nr. 109/1997.

Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice.

Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajării de terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege;

Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Definiție: În extravilanul localităților pot fi identificate următoarele categorii de terenuri: terenuri agricole productive, terenuri forestiere (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășuni împădurite, amenajări piscicole și îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, terenuri ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri ocupate de căi de comunicație, terenuri neproductive și terenuri cu destinație specială.

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, în funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile livezile, pepinierele viticole, pomicole, pășunile, fânețele, solarile, răsadnițele și altele asemenea - cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole, și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Precizări. Necesitatea extinderii localităților, poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole din teritoriul administrativ al acestora, întrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa 1 și 2), reprezintă o resursă naturală necesară vieții - legea fondului funciar cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acestora, legea 50/1991 republicată, limitează posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

În conformitate cu cele două legi, pe terenurile agricole, din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații pentru depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup a localității.

În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În aceste condiții, aplicarea acestor precizări conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor din extravilan.

Utilizări permise: Lucrări de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile legii 18/1991, republicată art. 71 al. 2, pe baza unor documentații specifice aprobate de organismele competente conform legii și Lucrările prevăzute de legea numărul 50/1991 republicată.

Utilizări permise cu condiții: Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Construcțiile care prin natura lor sau destinație, nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art.70, din legea numărul 18/1991, vor avea procente niinime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile legii numărul 137/1995 (art. 8 și anexa II). Utilizări interzise.

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări și îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (legea 18/1991 art.71). Aplicare.

Terenuri agricole în intravilan.

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

De asemenea, autorizarea prevăzută la alineatele de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite prin actualul regulament pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea actualelor obiective:

- completarea zonelor centrale potrivit cerințelor urbanistice specifice, impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zone echipate cu rețele tehnico-edilitare.
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare, aferente acestora în ansambluri compacte.
- prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Definiții:

intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate;

intravilanul existent al localităților este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 2006. La acesta se adaugă suprafețele de teren introduse în intravilan prin planurile urbanistice; limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Utilizări permise: Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

Utilizări permise cu condiții: construcții în localități situate în **zone protejate** datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură); construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale M.Ap.N., M.I., S.R.I., precum și construcții amplasate în apropierea stațiilor meteorologice.

Utilizări interzise; pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Suprafețe împădurite.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilite, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

Definiție: fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate; sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha.

Precizări: Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Respectarea acestor prevederi asigură conservarea unei bogății naturale – pădurea – și permite diminuarea tendințelor de ocupare cu construcții a terenurilor silvice prin defrișări succesive (fenomen întâlnit la marginea stațiunilor turistice sau în luminișuri și poieni pe versanții împăduriți).

Pe baza acestor prevederi pot fi luate următoarele decizii ce vin în sprijinul protecției suprafețelor împădurite.

Utilizări permise: Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr.26 -1996 -Codul silvic la art.54 și 74.

Utilizări permise cu condiții: Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane forestiere, drumuri și căi ferate forestiere, fazanerii, păstrăvarii, etc). Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurilor.

Utilizări interzise: Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

Resursele subsolului.

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.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, se face de către Consiliul Județean sau de Consiliul Local conform legii, cu avizul organelor de stat, specializate.

În cazul identificării de zone, cu resurse în intravilanul localităților, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact, aprobat conform legii.

Definiție: Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: - hidrocarburile, rocile bituminoase, minereuri, substanțe nemetalifere, roci utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice.

Utilizări permise: Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

Utilizări permise cu condiții: Lucrări inginerești necesare perimetrelor de exploatare. Lucrările de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității, vor face obiectul unui studiu de impact conform legii-

Utilizări interzise: Orice fel de construcție cu caracter definitiv cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului, resurselor valorificate ale subsolului.

Resurse de apă și platforme meteorologice.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel, în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus 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.

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

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Definiții:

- albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită din mal în mal a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

- albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

• zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100 m pe direcția amonte priză, 25 m pe direcția aval priză și 25 m de o parte și de alta a prizei.

Utilizări permise: Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor.

Utilizări permise cu condiții: Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice cu avizul primarilor și autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise: Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Zone cu valoare peisagistică și zonă naturale protejate.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în rezervații naturale precum și în zone cu valoare peisagistică sau zone protejate, puse în evidență în planșele de reglementări se face cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecția Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și amenajarea teritoriului. Definiții.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic cu elemente naturale rare sau un procent ridicat desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde: parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele. Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unice sau rare.

Utilizări permise: Lucrări de utilitate publică de interes național sau local Utilizări permise cu condiții. În zonele naturale protejate de interes județean., construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel județean.

Utilizări interzise: Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact în conformitate cu prevederile Legii 137/1995

Zone construite protejate.

Autorizarea executării construcțiilor, în zone care cuprind valori ale patrimoniului cultural de interes național, se face cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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 aliniatul 1.

Autorizarea executării construcțiilor, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea-n valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul Ministerului Culturii în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Definiții:

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri, imobile, care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios urbanistic peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice. Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale a cărui protecție prezintă un interes public datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției Monumentelor Istorice în colaborare cu organele specializate și ale autorităților publice locale. Ele sunt indicate în planurile de urbanism.

Utilizări permise: Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

Utilizări permise cu condiții: Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural național construit de interes național declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu)

Utilizări interzise: Orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul arhitectural al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

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

Din punct de vedere seismic, perimetrul cercetat se află în zona seismică de calcul E având coeficienții seismici de calcul:

• $a_g = 0,12$ (Conform “România – Zonarea teritoriului din punct de vedere al accelerației la 100 ani”) – Normativ P 100-1/2006.

• $T_c = 0,7$ sec (Conform “România – Zonarea teritoriului din punct de vedere al perioadelor de colț”).

• Gradul de seismicitate este 6 cu o perioadă de revenire de 100 ani.

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale, se înțeleg alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate și aprobate prin Hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate.

Expunerea la riscuri tehnologice.

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 a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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 apei, aerului sau solului.

Fac excepție de la prevederile alineatului precedent, construcțiile și amenajările, care au drept scop prevenirea riscurilor sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de riscuri tehnologice, se stabilește prin ordin comun al Ministerului Industriilor, Ministerului Agriculturii și Alimentației, Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, Ministerului Sănătății, Ministerului Transporturilor, Ministerului Apărării Naționale și Ministerului de Interne.

Asigurarea echipării edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuielile de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale ministerelor interesate sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat e interzisă.

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite prin planșa zonelor funcționale ale Planului Urbanistic General.

Condițiile de amplasare a construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității sunt următoarele:

a) *Construcții pentru unități administrative:* sediul Primăriei, filiale, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații negurvenamentale, asociații, agenții, sedii de birouri etc. Amplasament - în zona centrală, zona locuințe și funcțiuni complementare.

b) *Construcții pentru unități financiar-bancare:* filiale bănci, filiale societăți de asigurare. Amplasament - în zona centrală pe principalele artere de circulație

c) *Construcții pentru unități comerciale:* comerț nealimentar, magazin general, supermagazin, piața agro-alimentară, alimentație publică. Amplasament - în zona centrală, zona de locuințe, zone de interes; se va evita amplasarea în vecinătatea surselor de nocivități.

d) *Construcții pentru unități de prestări servicii.* Amplasament - în zonă centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea unităților productive sau de servicii, poluante în zona de locuit; Se interzice amplasarea în zonele industriale, a unităților de servicii neindustriale;

e) *Autoservice.* Amplasament - la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo, și zonele de afluență a publicului.

j) *Construcții de cult.* Amplasament - alături de lăcașe de cult existente, în incinta cimitirelor, în spații special amenajate, în centrul civic, cu respectarea prevederilor legale. Se vor evita vecinătăți cu surse de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență ale publicului.

g) *Cimitire.* Amplasament - de regulă la marginea localității. Amplasarea locuințelor în apropierea cimitirelor, se va face cu respectarea normelor sanitare. Extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

h) *Construcții pentru unități de cultură:* expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente. Amplasament - în zone destinate dotărilor pentru cultură, educație sau zonă verde. Este posibilă amplasarea în zona centrală sau de agrement. Se va evita amplasarea în vecinătatea zonelor poluante.

i) *Construcții pentru unități de învățământ:* învățământul preșcolar – grădinițe. Amplasament - în centrul de greutate al zonelor de locuit învățământul școlar.

Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale. Amplasament - în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m.

Amplasamentul unităților de învățământ se organizează pe patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona curți recreație (de regulă asfaltată);
- zona terenurilor și amenajărilor sportive;
- zona spațiului verde (inclusiv grădina cu flori).

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp / copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate, acesta fiind de 25% teren ocupat de construcții.

j) Construcții pentru unități de sănătate:

Dispensar policlinic, dispensar uman, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii. Amplasament - în zona aferentă dotărilor pentru sănătate, independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate. Se va interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice. Amplasament - în zone extravilan, în zone în care formele de relief și vegetația, permit realizarea de spații verzi (parcuri grădinițe). Se va interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

Creșe. Amplasament - în zonele de locuit, în spații special amenajate. Se va interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare;

k) Construcții și amenajări sportive:

Complexe sportive, stadioane, popicarii;. Amplasament - în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătate unor cursuri sau oglinzi de apă.

l) Construcții pentru unități de agrement:

Locuri de joacă pentru copii. Amplasament - în cadrul zonei de locuit. Se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor producătoare de zgomot și vibrații.

Parcuri și scuaruri. Amplasament - se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor producătoare de zgomot și vibrații.

m) Construcții pentru unități de turism:

Hotel, motel. Amplasament - în zone nepoluate, bogat plantate. Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor de poluare.

Bungalovuri. Amplasament - în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță, sau ca spații complementare, unităților hoteliere. Se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor de poluare

Cabane. Amplasament - în zone montane, rezervații naturale și în apropierea altor obiective de interes turistic.

Campinguri, sate sau zone de vacanță. Amplasament - în locuri pitorești cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau surse de poluare sau de orice alte elemente care ar pune în pericol securitatea turiștilor

n) Construcții de locuințe. Amplasament - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice, vibrații.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizarea terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în acest regulament.

Procentul de ocupare (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. După stabilirea sa pentru o zonă determinată prin documentația de specialitate, POT - ul este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei studiate.

Practic, Procentul de ocupare arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Prin utilizarea judicioasă a Procentului de ocupare, se poate menține sau corela situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Procentul de ocupare POT, se completează cu coeficientul de utilizare a terenului CUT, cu regimul de aliniere și înălțime.

Valorile coeficientului de utilizare a terenului CUT, sunt definite ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat. Valorile CUT se stabilesc în mod diferențiat, în funcție de parcelă, Procentul de ocupare, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc. Prin asocierea Procentului de ocupare POT, cu CUT rezultă și se poate controla densitate în diviziunea teritorială, exprimată în locuitori, apartamente etc. Valorile CUT pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei.

Autorizarea executării construcțiilor, se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită în funcție de vecinătatea zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul teritoriului și anume după destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția – conform RLU aferent.

Pentru construcțiile de reuniuni, case de cultură, complexe culturale, stadioane, având un număr de minimum 200 locuri, se va prevedea un spațiu amenajat exterior construcției cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi, și plantațiilor, dimensionată conform prevederilor regulamentului general.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale după cum urmează:

Construcții pentru unități administrative și financiar-bancare

Pentru toate construcțiile administrative și financiar-bancare, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor

Construcții pentru unități comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare.

Construcții pentru unități de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții pentru unități de cultură

Construcțiile pentru expoziții, muzee, biblioteci și centre culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru construcțiile de cinematografe, teatre și săli polivalente, nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Construcțiile pentru unități de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi: sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate.

Construcțiile pentru spitale, recuperări funcționale și centre psihiatrice vor avea Saloanele și rezervele orientate spre sud, sud-est, sud-vest.

Laboratoarele și serviciile tehnice medicale sunt orientate nord iar cabinetele vor fi orientate sud, sud-vest.

Construcțiile pentru dispensare și alte unități sanitare (centre de recoltare a sângelui, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii) vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșă și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Construcții și amenajări sportive.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra tribunelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau a terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști, cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente în scopul evitării fenomenului de discontinuitate luminoasă

- parasolare sau geamuri termopan - reflectorizante la pereții vitrați, orientați sud-vest, vest, ai holurilor pentru public sau ai sălilor de sport.

Terenurile de sport în aer liber, vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau est.

Construcții pentru unități de agrement.

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-est sau sud-vest.

Construcții pentru unități de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism, se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcții pentru unități de locuințe.

Construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însorim minime de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, sau de două ore în perioada 21 februarie 21 octombrie.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea față de drumurile publice.

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;

- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor suplimentare: chioșcuri provizorii, magazine, restaurante etc.)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, instalații sau construcții de acest gen.

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform legii, în sensul prezentului regulament, prin funcțiunile de locuire se înțeleg: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoile sociale, industriale sau de apărare (cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizare și șantier, locuințe de garnizoană).

Amplasarea față de căi navigabile. - Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate. - Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi. - Nu este cazul.

Retragerea față de fâșia de protecție a frontierei de stat. - Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta astfel:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu, la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție construcțiile cuprinse într-un PUZ aprobat, în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege, limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile cu funcție productivă din zona industrială, păstrează regimul de aliniere dar nu mai puțin de 5,0 m față de aliniament.

Unitățile productive sau construcții destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența stradală, în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii;

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unor desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții în stânga și în dreapta.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităților teritoriale de pompieri.

Distanța minimă se majorează la;

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite.

- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcanul unei unități productive existente pe parcela vecină.

Construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față limita parcelei cu $h / 2$ dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 4,0 m. Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare și în același timp să nu existe nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte $H / 2$ dar nu mai puțin de 3 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării codului civil.

În cazul zonelor de producție și în incinta zonelor de producție izolate, distanța minimă între diferite corpuri de clădiri va fi $H / 2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform distanței construcțiilor. Caracteristicile acceselor la drumurile publice să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alineatele anterioare se determină după cum urmează:

Construcții pentru unități administrative. Pentru construcțiile administrative se vor prevedea accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții pentru unități financiar-bancare. Pentru toate construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile, separate pentru accesul oficial, accesul pietonal, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții pentru unități comerciale. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului precum și platforme de depozitare și accese ale mașinilor și utilaje separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții pentru unități de cult. Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Construcții pentru unități de cultură. Pentru toate categoriile de construcții de cultură, se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției și amenajări, vor fi prevăzute alei carosabile în interiorul amplasamentului, parcaje aferente.

Construcții pentru unități de învățământ. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloace de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții pentru unități de sănătate. Pentru toate categoriile de construcții de sănătate, se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului se vor realiza cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,0 m.

Aleile carosabile din interior ce vor face legătură din rețeaua de circulație existentă de categoria a III-a, se vor realiza prin străzi de categoria a IV-a de servire locală. Accesul carosabil rezervat salvării sau pentru intervenții de urgență, nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți,

Construcții și amenajări sportive. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive, se vor asigura accese carosabile pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere. În interiorul amplasamentului, va fi asigurată circulația carosabilă, separată de cea pietonală, alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 0,70 m lățime, alei carosabile de circulație curentă, de minim 3,50 m lățime și alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, se va asigura accesul carosabil, separat pentru public de accesul de serviciu și întreținere.

Construcții pentru unități de turism. Pentru toate construcțiile de turism, vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semiparcabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de maxim 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m iar cele de lungimi mai mari de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Construcții de locuințe. Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiuluiș

- aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate cu o lungime de 25 m, vor avea o lățime de minimum 3,5 m iar cele de lungimi mai mari de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unor parcelări pe două rânduri accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături, din care cele cu o lungime de 30 m cu o singură bandă de 3,5 m lățime iar cele cu o lungime de 30 m până la 100 m, cu lățime de minimum 2 benzi (7,0 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

La toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cadrul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3,00 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și parcajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel e permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale precum și orice cale de acces public pe terenul proprietate publică, potrivit legii sau cutumelor.

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

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulația curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- alei pietonale cu trasee independente de circulație carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții;
- străzi pietonale rezervate pietonilor, piețe pietonale etc.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Autorizarea execuției construcțiilor e permisă numai dacă există posibilitate racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și alimentare cu gaze naturale.

De la aceste dispoziții se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile prezentului regulament, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. Prevederile cu privire la derogări, se aplică, în mod corespunzător, autorizării execuției construcțiilor, la localități unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare.

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică, se suportă în întregime de către beneficiar sau investitor.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor autoriza în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

Rețeaua de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații este proprietatea privată.

Lucrările de racordare și branșamente la rețelele edilitare publice (apă, gaze, energie electrică, telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea. Parcelarea e operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament este permisă numai pentru fiecare lot în parte dacă se respectă următoarele condiții:

- Front la stradă – conform UTR.
- Suprafața minimă a parcelei – conform UTR.
- Adâncime – conform UTR.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile UTR aferent.

În condițiile unei zone cu specific privind dimensiunea parcelelor, la trama stradală se mențin actualele parcele iar în caz de reparcelare, acestea vor fi dimensionate astfel încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțite, vânturi dominante etc.) și cu respectarea Codului civil.

Pentru clădirile izolate, reparcelarea lățimii parcelelor se recomandă a nu fi mai mare de 20,0 m, lățimile mai mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț, situate la intersecția de două străzi, lățime minimă a frontului la stradă trebuie să fie de 12 m (în cazul locuințelor cuplate cu calcan) respectiv 15 m (locuințe cu 4 fațade).

Înălțimea construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate sau a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele, clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la aceste prevederi, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În situații excepționale, în funcție de destinația și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluția adoptată să fie justificată din punct de vedere funcțional, compozițional, urbanistic etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unor unități tehnologice sau productive, în zona de protecție a acestora, în zona lucrărilor tehnico-edilitare și în cadrul unităților cu destinație specială.

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

Aspectul exterior al construcției. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă. Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și cel al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor, prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice, corelarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, eliberată conform legii.

Suprafața parcajelor se determină în funcție de capacitatea construcției precum și în baza Normativului P132-93 în funcție de categoria localității, după cum urmează:

Construcții pentru unități administrative:

Pentru sediul primăriei câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați cu un eventual spor de 30% bine justificat și 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile destinate sediilor de partid, sindicate, culte fundații și alte sedii de birouri, va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții pentru unități financiar-bancare:

Pentru toate construcțiile financiar-bancare va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 salariați și un spor de 50% pentru clienți în funcție de destinația clădirii și de amplasament; parcările pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții pentru unități comerciale.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare de 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de 600-2000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut un loc de parcare la 5-10 locuri de masă. La toate acestea se adaugă spațiile de parcare sau de garare a vehiculelor proprii care vor fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții pentru unități de cultură.

Pentru toate construcțiile culturale, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, avându-se în vedere câte un loc de parcare la 50 mp spații de expunere.

Construcții pentru unități de învățământ.

Pentru toate construcțiile de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru sedii ale taberelor școlare, se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare conform capacității de cazare.

Construcții pentru unități de sănătate.

Pentru spitale, clădiri de asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar uman, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10%. Pentru alte unități sanitare, pentru creșe și leagăne de copii, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele vor fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care pentru personal și pacienți, vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții pentru unități sportive.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și sportivi în funcție de capacitatea construcției după cum urmează:

- Pentru complexe sportive și săli de competiții sportive câte un loc de parcare la 5-20 locuri;

- Pentru stadioane, popicarii, câte un loc de parcare la 30 persoane.

La toate acestea se vor adăuga, în funcție de capacitatea construcției 1-3 locuri pentru autocare.

Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 persoane. Pentru cluburi, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membrii ai clubului.

Construcții pentru unități de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism, vor fi prevăzute locuri de parcare în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, câte 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe.

Pentru construcțiile de locuințe va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 1-5 locuințe unifamiliale, cu lot propriu, pentru 1-4 apartamente în locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun, respectiv pentru 2-10 apartamente și locuințe colective cu acces și lot comun. Din totalul lucrărilor de parcare pentru locuințe individuale, vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Construcții complexe.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare, cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spații verzi și plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, după cum urmează:

Construcții pentru unități administrative și financiar bancare. Pentru primărie vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, la minim 10% din suprafața totală a terenului.

Pentru celelalte construcții administrative și pentru construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din suprafața totală a terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi a plantațiilor și mobilierului urban, vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Construcții pentru unități comerciale. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2-5% din suprafața totală a terenului.

Construcții pentru unități de cult. Pentru construcțiile de cult, vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condiții specifice.

Construcții pentru unități de cultură. Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției, de 10-20% din suprafața totală a terenului.

Construcții pentru unități de sănătate. Pentru construcțiile privind spitale, asistență de specialitate, dispensare urbane, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în aliniamente simple sau duble cu un rol de aliniament ca și un parc organizat pe o suprafață de 10-15 mp/bolnav. Pentru construcțiile cu destinație de creșe sau leagăne de copii, vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

Construcții și amenajări sportive. Pentru construcțiile și amenajările sportive, vor fi prevăzute spații verzi și plantate minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Construcții pentru unități de turism și agrement. Pentru construcțiile de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Construcții de locuințe. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200 mp de teren și zone de protecție și amenajare de spații plantate circa 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri.

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

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități, se consideră zone verzi numai suprafețe ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15,0 m.

Împrejmuiri.

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

- împrejmuiri transparente decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblului urbanistic.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Pentru delimitare se vor folosi câteva reguli:

- în cazul străzilor retrase față de aliniament, se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);

- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m -2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație în funcție de opțiunile proprietarilor;

- se pot adopta acolo unde e cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete etc);

- pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice, se recomandă garduri opace față de limitele laterale, la o înălțime de 1,80 m, spre circulația publică, sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare cu înălțime de 2,20-2,60 m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

11. DISPOZIȚII FINALE.

Prin regulamentul aferent Planului Urbanistic General al comunei Peștișani, se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice, privind dezvoltarea funcțiilor dominante a localităților, ținând seama de:

- acoperirea cu prescripții ferme și clar enunțate a întregii suprafețe cuprinse în intravilan;

- stabilirea unor condiții de realizare a construcțiilor și amenajărilor, solicitarea în extravilan;

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii comunei;

- respectarea zonificării teritoriului comunei, urmărindu-se funcțiunile dominante și relațiile între diverse zone funcționale;

- respectarea regulilor de bază privind ocuparea și utilizarea terenurilor (legi sau norme departamentale);

- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor în relațiile acestora cu domeniul public, vecinătăți, funcțiune dominantă, specific, aspect etc.;

- prevederea amplasamentelor pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, au ca suport obligatoriu procedura de aplicare a Legii 33/1994, privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;

- evidențierea zonelor în cadrul cărora se pot emite autorizații de construire (cu sau fără condiții);

- evidențierea zonelor în cadrul cărora nu se pot elibera autorizații de construire, acestea fiind supuse unui regim de interdicție (alunecări, inundabilitatea etc.) sau unui regim temporar de interdicție (zona care implică continuarea studiilor prin P.U.Z. sau P.U.D.).

În cazul interdicțiilor temporare trebuie specificată perioada de timp pentru care se aplică interdicția. După expirarea perioadei în care a fost instituită prescripția privind

interdicția temporară, aceasta își va pierde valabilitatea. Activitatea de construire pe teritoriul comunei, se desfășoară:

- pe terenuri libere;
- prin restructurarea fondului existent degradat fizic sau moral;
- prin renovarea fondului construit existent;
- prin schimbarea de destinație.

La realizarea construcțiilor, se vor avea în vedere regulile de bază privind modul de ocupare al terenului la nivelul localităților, precum și condițiile generale de amplasare și conformare a construcțiilor. Se vor avea în vedere:

• păstrarea și protejarea mediului natural și construit precum și depistarea și diminuarea, până la eliminare a surselor de poluare, în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;

• conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit aflat pe teritoriul comunei;

- protejarea zonelor cu valoarea ambientală;
- securitatea construcțiilor;
- respectarea interesului public prin realizarea lucrărilor publice;
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.

Zonele funcționale sunt puse în evidență în planșa de reglementări a P.U.G.-ului și în planșele de identificare a U.T.R.-urilor.

Deoarece suprafețele mici ale categoriilor specializate de dotări de utilitate publică și de servicii nu pot constitui zone funcționale ample, în lucrarea de față, au fost înscrise ca subzone funcționale.

Zonele funcționale la nivelul localităților comunei Peștișani sunt următoarele:

ZONA CENTRALĂ

Subzone:

- Is - Instituții și servicii publice,
- Isî - Instituții de învățământ,
- Iss - Instituții de sănătate,
- Cc - Căi de comunicații și construcții aferente,
- Lm - Locuințe cu regim de înălțime P - P+2,
- A - Unități agricole,
- I - Unități industriale

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subzone:

- Is - Instituții și servicii publice,

- Isî - Instituții de învățământ,
- Iss - Instituții de sănătate,
- Cc - Căi de comunicații și construcții aferente,
- Lm - Locuințe cu regim de înălțime P - P+2,
- A - Unități agricole,
- I - Unități industriale

ZONA ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE

Subzone:

- A - unități de producție agricole;
- I - unități de producție industriale.

ZONA SPAȚII VERZI

Subzone:

- V – spații verzi publice cu acces nelimitat.

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Subzone:

- G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;
- G2 – subzona cimitirelor.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

ZONA CENTRALĂ

Funcțiunea predominantă în zona centrală a localității Peștișani este reprezentată de funcțiunea administrativă și de cea de învățământ. La nivelul acestei zone, subzona de locuințe nu este reprezentativă. Actuala zonă centrală poate fi conturată corespunzător deoarece este dotată cu majoritatea dotărilor reprezentative necesare.

Subzone: Is - Instituții și servicii publice, Isî - Instituții de învățământ, Iss - Instituții de sănătate, Cc - Căi de comunicații și construcții aferente, Lm - Locuințe cu regim de înălțime P - P+2, A - Unități agricole, I - Unități industriale

1° Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal, sedii de companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii de organizații politice, profesionale etc., lăcașuri de cult, comerț cu amănuntul, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, cofetării etc, sport și recreere în spații acoperite, parcaje, spații libere pietonale, spații plantate – scuaruri, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

2° Utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

3° Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin

deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze și stații de întreținere auto; splălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4° Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: (a) dimensiuni minime - suprafață 200 mp, front 10 m și (b) adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

5° Amplasarea clădirilor față de aliniament: distanța între aliniamente va fi de 26 m pentru străzile de categoria I (drumuri naționale), 24 m pentru străzile de categoria a II-a (drumuri județene) și 20 m pentru străzile de categoria a III-a (drumuri de interes local); la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,0 m pe străzi de categoria a III-a.

6° Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 m; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m.

7° Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4,0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

8° Circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 m.

9° Staționarea autovehiculelor: se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

10° Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 m); se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

11° Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se interzice folosirea azboci-

mentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

12° Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

13° Spații libere și spații plantate: spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

14° Împrejmuiri: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

15° Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT maxim = 30%.

16° Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim pt. înălțimi P+1 = 0,6; CUT maxim pt. înălțimi P+2 = 0,9.

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subzone: Is - Instituții și servicii publice, Isî - Instituții de învățământ, Iss - Instituții de sănătate, Cc - Căi de comunicații și construcții aferente, Lm - Locuințe cu regim de înălțime P - P+2, A - Unități agricole, I - Unități industriale

1° Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal, sedii de companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii de organizații politice, profesionale etc., lăcașuri de cult, comerț cu amănuntul, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, cofetării etc, sport și recreere în spații acoperite, parcaje, spații libere pietonale, spații plantate – scuaruri, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

2° Utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

3° Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze și stații de întreținere auto; splălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice

lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4° Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: (a) dimensiuni minime - suprafață 200 mp, front 10 m și (b) adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

5° Amplasarea clădirilor față de aliniament: distanța între aliniamente va fi de 26 m pentru străzile de categoria I (drumuri naționale), 24 m pentru străzile de categoria a II-a (drumuri județene) și 20 m pentru străzile de categoria a III-a (drumuri de interes local); la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,0 m pe străzi de categoria a III-a.

6° Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 m; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m.

7° Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4,0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

8° Circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 m.

9° Staționarea autovehiculelor: se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

10° Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 m); se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

11° Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

12° Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri

vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

13° Spații libere și spații plantate: spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

14° Împrejmuiri: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

15° Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT maxim = 30%.

16° Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim pt. înălțimi P+1 = 0,6; CUT maxim pt. înălțimi P+2 = 0,9.

ZONA ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE

Subzone: A - unități de producție agricole; I - unități de producție industriale.

1° Utilizări admise: Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale. Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/conformare). Activități productive destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante. Garaje publice sau private.

2° Utilizări admise cu condiționări: Activitățile actuale vor fi permise în continuare, extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării. Se admite depozitare comercială și comerț în S max de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

3° Utilizări interzise: Conform PUZ. În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. Se interzice amplasarea locuințelor.

3a° Cazuri speciale – excepții: În zonă sunt permise în mod excepțional cabinete medicale sau oricare din serviciile pentru activitățile admise.

4° Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): Conform PUZ. Pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la stradă de 25,00 metri și o suprafață minimă de 1500 mp.

5° Amplasarea clădirilor față de aliniament: Distanța între aliniamente va fi de 26 m pentru străzile de categoria I (drumuri naționale), 24 m pentru străzile de categoria a II-a (drumuri județene) și 20 m pentru străzile de categoria a III-a (drumuri de interes local); la

intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,0 m pe străzi de categoria a III-a. Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de 10,00 metri pe străzile de categoria I și a II-a și 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

6° Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Conform PUZ. Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri. În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

7° Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

8° Circulații și accese: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație. Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

9° Staționarea autovehiculelor: Conform PUZ. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

10° Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Conform PUZ. Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri. În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

11° Aspectul exterior al clădirilor: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

12° Condiții de echipare edilitară: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura preepurarea apelor uzate. În cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

13° Spații libere și spații plantate: Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu

un arbore la fiecare 200 mp. Se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

14° Împrejmuiri: Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

15° Procent maxim de ocupare a terenului (POT): Conform PUZ, dar nu peste 60%.

16° Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): Conform PUZ se recomandă să nu depășească 9 mc/mp teren.

ZONA SPAȚII VERZI

Subzone: V – spații verzi publice cu acces nelimitat.

1° Utilizări admise: Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: spații plantate, circulații pietonale din care ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrație și întreținere, parcaje; sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.

2° Utilizări admise cu condiționări: Nu este cazul.

3° Utilizări interzise: Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate. Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

4° Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

5° Amplasarea clădirilor față de aliniament: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

6° Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

7° Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

8° Circulații și accese: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

9° Staționarea autovehiculelor: Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

10° Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.

11° Aspectul exterior al clădirilor: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

12° Condiții de echipare edilitară: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; se recomandă implementarea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

13° Spații libere și spații plantate: Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime; se recomandă din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

14° Împrejmuiri: Conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m dublate de gard viu. Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf.

15° Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 15%.

16° Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim 0,2 mp ADC / mp teren.

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Subzone: G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală; G2 – subzona cimitirelor.

1° Utilizări admise: G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală, birouri autonome, incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public, salubritate, întreținere spații plantate; G2 - cimitire, capelă mortuară, mausoleu - osuar, circulații carosabile, parcaje, circulații pietonale, plantații, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

2° Utilizări admise cu condiționări: G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme; G2 - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50,0 metri, 8,0 mp teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

3° Utilizări interzise: G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează. G2- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

4° Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): G1 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 10 m; pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

5° Amplasarea clădirilor față de aliniament: distanța între aliniamente va fi de 26 m pentru străzile de categoria I (drumuri naționale), 24 m pentru străzile de categoria a II-a (drumuri județene) și 20 m pentru străzile de categoria a III-a (drumuri de interes local); la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,0 m pe străzi de categoria a III-a.

6° Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: G1 - distanța clădirilor față de alimitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 m; se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

7° Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m sau conform normelor tehnice specifice; distanța se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

8° Circulații și accese: G1 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; G2 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.

9° Staționarea autovehiculelor: G1 - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice; în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje. G2 - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

10° Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: G1 - înălțimea clădirilor maxim 12,0 m cu excepția instalațiilor și a coșurilor. G2 - nu este cazul.

11° Aspectul exterior al clădirilor: G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare. G2 - se va ține seama de caracterul funcțiunii.

12° Condiții de echipare edilitară: G1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor; în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente. G2 - se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică; se va asigura un punct sanitar; se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri; se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice.

13° Spații libere și spații plantate: G1 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

14° Împrejmuiri: G1 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă. G2 - împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de max. 2,0 m.

15° Procent maxim de ocupare a terenului (POT): G1 - POT maxim = 50%. G2 - suprafața totală pt. un loc de veci va fi de 7,5-10 mp, din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5% plantații și 1% construcții.

16° Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): G1 - CUT maxim = 1,8. G2 - CUT maxim = 0,15.

ZONA UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ENERGIE EOLIANĂ

Subzone: I - unități de producție industriale.

Pe amplasament se propune amplasarea unui parc de turbine eoliene, platforme de montaj turbine, stație de conexiune și stație de transformare.

Turnurile turbinelor eoliene se fixează în fundații de beton cu suprafața de cca 700 mp și adâncimea de 3 m de la nivelul solului. Se creează drumuri de exploatare.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 4/2007 al președintelui A.N.R.E. pentru aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, distanța de siguranță aferentă instalațiilor eoliene față de clădiri locuite este de 300 m pentru clădiri izolate, această distanță trebuind să fie mărită la cel puțin 500 m pentru zone cu mai mult de 5 clădiri.

1° Utilizări admise: Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale. Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/conformare). Activități productive destinate cercetării și producției industriale și care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind instalații eoliene, platforme de montaj turbine, stații de conexiune și stații de transformare, suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care nu generează emisii poluante.

2° Utilizări admise cu condiționări: Extinderea sau conversia activităților conexe va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

3° Utilizări interzise: Conform PUZ. În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei se interzice amplasarea oricăror alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. Se interzice amplasarea locuințelor.

3a° Cazuri speciale – excepții: În zonă sunt permise în mod excepțional cabinete medicale sau oricare din serviciile pentru activitățile admise.

- 4° Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): Conform PUZ. Pentru a fi construibile parcelele vor avea o suprafață minimă de 700 mp.
- 5° Amplasarea clădirilor față de aliniament: Distanța între aliniamente va fi de 20 m pentru străzile de categoria a III-a (drumuri de interes local); Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
- 6° Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Conform PUZ. Clădirile se dispun izolat între limitele laterale ale parcelei.
- 7° Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,00 metri.
- 8° Circulații și accese: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- 9° Staționarea autovehiculelor: Conform PUZ. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- 10° Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Conform PUZ. În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- 11° Aspectul exterior al clădirilor: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- 12° Condiții de echipare edilitară: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau private. Se va asigura preepurarea apelor uzate. În cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.
- 13° Spații libere și spații plantate: Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică sau privată va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al locației. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi delimitate cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m. Se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.
- 14° Împrejmuiri: Împrejmuirile spre stradă vor fi din gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi din gard viu cu înălțimi de maxim 1,50 m. Intrările vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile de acces.
- 15° Procent maxim de ocupare a terenului (POT): Conform PUZ, dar nu peste 60%.
- 16° Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): Conform PUZ.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajării de terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor spre a evita prejudicierea activităților agricole.

În extravilanul localităților pot fi identificate următoarele categorii de terenuri: terenuri agricole, terenuri forestiere, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri ocupate de căi de comunicație, terenuri neproductive și terenuri cu destinație specială.

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, în funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, pășunile, fânețele, solariile, răsadnițele și altele asemenea - cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole, și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Necesitatea extinderii localităților, poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole din teritoriul administrativ al acestora.

Întrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa 1 și 2), reprezintă o resursă naturală necesară vieții - legea fondului funciar nr. 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acestora, legea 50/91 republicată, limitează posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

În conformitate cu cele două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații pentru depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup a localității.

În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În aceste condiții, aplicarea acestor precizări conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor din extravilan.

Utilizări permise.

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile legii 18/1991, republicată art. 71 al. 2, pe baza unor documentații specifice aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de legea numărul 50/1991 modificată și republicată.

Utilizări permise cu condiții.

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație - legea 18/1991 art. 81.

Construcțiile care prin natură și destinație, nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70, din legea nr. 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile legii.

Utilizări interzise.

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări și îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (legea 18/1991 art. 71).

Aplicare.

Autorități competente în autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin lege de Primarul comunei Peștișani dacă există în cadrul primăriei serviciu de specialitate sau de Președintele Consiliului Județean Gorj cu avizul primarului comunei pentru lucrările care se execută pe terenuri care depășesc limita unității administrativ-teritoriale sau dacă nu există în cadrul primăriei serviciu de specialitate;

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate conform legii;

- se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatării agricole, situate în extravilan conform art. 4 litera g, Legea nr. 50/1991.

arh. Florescu Dumitru

.....