
RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
INTRODUCERE IN INTRAVILAN - PARCELARE PENTRU LOCUINTE
LOC. GULIA, COMUNA TARTASESTI, JUDETUL DAMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G
Nr. *77* din *29 NOV. 2012*

Arhitect-șef,
[Signature]

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1 Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.

1.2 Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliul Local.

1.4 Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism ulterioare PUD (Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5 Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe plansele desenate si in presa scrisa din documentatia elaborata initiala.

Hotararea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzand legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

■ Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010 / 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000 ;

■ Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 / 2000), aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21 / N din 10.04.2000 ;

■ Ordinul 1943 / 2001 al MLPTL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii , republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;

■ Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;

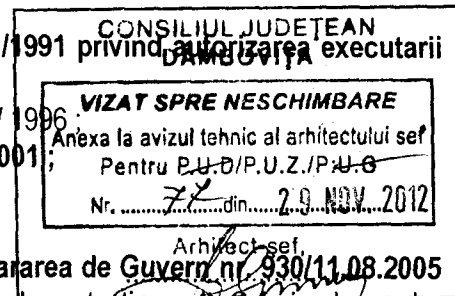
■ Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 ;

■ Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001 ;

■ OU 195/25 aprobata prin Legea 265/2006 ;

■ Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;

■ Hotararea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 abrogata de Hotararea de Guvern nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;



- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997** actualizat in 2007 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- **Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor ;
- **Legea nr. 82 din 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonantei Guvenului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.
- Legislatia actuala, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT**, pentru Localitatile Comunei TARTASESTI, Judetul Dambovita, aprobat de Consiliul Local .

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1 Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism al PUZ :

Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizeaza organizarea unei parcele situate pe teritoriul comunei Tartasesti, sat Gulia, judetul Dambovita, pentru un ansamblu de locuinte individuale (5) pe loturi cu suprafete cuprinse intre 495 mp si 660 mp, cu regim de inaltime P + 1 (2), cu amenajarile aferente, spatii pentru circulatie si echipamente tehnico-edilitare de zona.

Zona studiata este reprezentata de un teren agricol (arabil), proprietate privata, cu o **suprafata totala de 2 861 mp** conform masuratorilor cadastrale (**2 900 mp** din actele de proprietate), extravilan, situat in partea de est a satului Gulia, in imediata apropiere a intravilanului existent.

Terenul situat in **T-26, P-289/17 cu NC-5246** (conform Planului de amplasament si delimitare a corpului de proprietate), este proprietate privata a unei persoane fizice (STOICA DUMITRA – sat Gulia, com. Tartasesti), detinuta conform **Titlu de proprietate 62707/04.10.2007**.

3.2 Functiunea dominanta a localitatii invecinate este "locuinte si functiuni complementare".

Zona studiata fiind unitara din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o singura **unitate functionala** pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajari specifice.

Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a facut pe limite cadastrale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.2 Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4** din **Regulamentul general de urbanism** si a altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa 3 " REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE".

CONSILIUL JUDEȚEAN

Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 77 din 29 NOV. 2012

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

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

In sensul art. 10 din RGU, riscurile naturale sunt de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica.

In zona studiata prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. In situatia in care vor apare astfel de riscuri, in special datorita scurgerii necontrolate a apelor pluviale, utilizarea terenurilor se supune urmatoarelor reguli :

■ Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicata, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la **art.10** din **RGU**.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin.2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

5.2 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

■ Utilizari permise

In zonele expuse la riscuri tehnologice (zona de protectie si exploatare a LEA 20 kv) - servitute de interes public, sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii, explozii, sau alte avarii, accese pentru intretinere si reparatii etc.).

■ Utilizari permise cu conditii

Toate tipurile de constructii propuse in PUZ cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, precum si a exigentelor **Legii nr. 10 / 1995** privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se vor respecta distantele minime de protectie fata de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei.

■ Utilizari interzise

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectia mediului, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, etc.

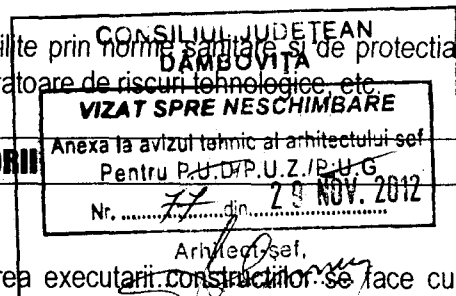
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform **art. 17** din **Regulamentul general de urbanism** autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **anexei nr. 3** din **RGU**.

6.2 Reguli de amplasare fata de drumurile publice

Conditii de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18** din **Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **Ordonantei Guvenului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 82/1998**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.



6.3 Amplasarea fata de aliniament

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23** din **RGU**.

6.3.1 Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- la aliniament, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;
- retras de la aliniament (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice).

6.3.2 Alinierea fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasa, paralela sau neperalela cu acesta.

6.3.3 Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor, in raport cu distanta fata de cel mai apropiat punct al fatadei de pe aliniamentul opus, deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului si nocivitatilor) si a celor de securitate a constructiilor. Distanta intre fatada de constructie si fatada opusa trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

6.4 Amplasarea in interiorul parcelei

Conditile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei sunt cele prevazute in **art. 24** din **RGU**.

Parcela este suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, avand unul sau mai multi proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Parcela, impreuna cu amenajarile sau constructiile de pe suprafata sa reprezinta un bun imobil.

Prevederile **articolului 24** din **RGU** se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate ;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz ;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.) ;
- necesitati de conservare a tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise ;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

6.4.1 In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si posterioare ale acesteia.

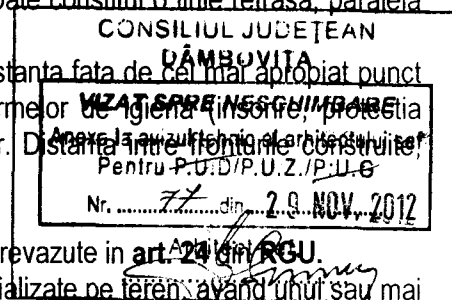
6.4.2 Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau traditia zonei.

6.4.3 In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ; in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

6.4.4 In practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

6.4.5 Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu este de 1,90 m (servitute de vedere - limitare a dreptului de proprietate).

6.4.6 Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se, daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel, sa se asigure :



- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public ;

- posibilitatile de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 12 m ; in cazul cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, semnalizari, imprejmui, mobilier urban, etc.

Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora, in conformitate cu prevederile art. 25 din RGU

7.1.1 Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

7.1.2 Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform alin. (2) al art. 25 din RGU, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

7.1.6 Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin. 1, art. 25, din RGU) este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public (neracordata functional prin pante-rampe carosabile), mai mica de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

■ Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

■ Utilizari permise cu conditii

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin (2) al art. 25 din RGU ;

■ Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale.

7.2 Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, in conformitate cu prevederile art. 26 din RGU.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

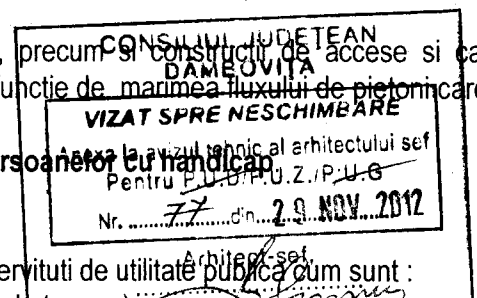
■ Utilizari permise

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de **circulatia persoanelor cu handicap**.

■ Utilizari permise cu conditii

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii.



■ Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accese pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Conform prevederilor art. 27 din RGU, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile racordarii de noi consumatori la rețelele existente, in urmatoarele conditii :

8.1.1 Cand rețelele edilitare publice existente **au capacitati si grad de acoperire a teritoriului suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism.

8.1.2 Cand rețelele edilitare publice existente **nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in etapa de perspectiva , se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii :

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

- in momentul realizarii rețelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Conditii de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor art. 28 din Regulamentul general de urbanism. In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii rețelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmeaza a fi inglobate ulterior in intravilan autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Conform legislatiei in vigoare, rețelele edilitare publice, apartin domeniului public national sau local, dupa caz.

8.2.1 Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.

8.2.2 Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice** sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.3 Indiferent de forma de finantare si de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

8.3 Amplasarea lucrarilor edilitare in zona drumurilor

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in "**Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatilor urbane si rurale**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1999**.

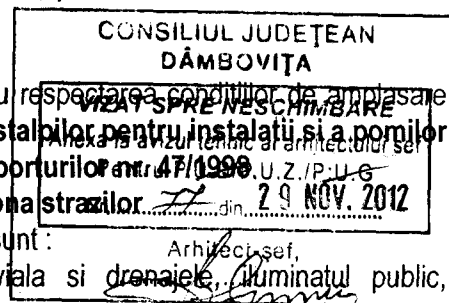
8.3.1 Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor.

Rețelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumului - canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;

- instalatiile edilitare necesare functionarii ansamblului nou creat (locuinte de vacanta si functiuni complementare), posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

8.3.1.1 Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte rețele ;



Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc conform **anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47 / 1998.**

8.3.2 Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanta Guvenului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 82/1998**).

8.4 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare este reglementata prevederile **art. 29 din Regulamentul general de urbanism.**

Retelele edilitare fac parte, alaturi de reseaua de drumuri si strazi din categoria utilitatilor aflate in serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regula, domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica.

Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

8.4.1 Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.4.2 Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

8.4.3 Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

8.4.4 Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local. Prevederile **art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.5 Fac exceptie de la prevederile **alin. (1) al art. 25 din RGU**, retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

8.5 Protectia sanitara a lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila

Conform prevederilor cuprinse in "**Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila**" aprobate prin **H.G.R. nr.101 / 1997**, sunt supuse protectiei sanitare urmatoarele obiective : sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei, lucrarile de captare, constructiile de inmagazinare, statiile de pompare, aductiunile si retelele de distributie a apei potabile.

8.5.1 Marimea zonei de protectie sanitara cu regim sever a surselor de apa subterane va fi de minimum 50 m in amonte si de 20 m in aval de captare.

Zona de protectie sanitara cu regim sever, cu exceptia celei instituite pentru aductiuni si retele de distributie, se va imprejmui, pentru oprirea accesului necontrolat al populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.

Pentru instalatiile de aductiune a apei, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi delimitata prin borne cu placute avertizoare. Suprafata dintre cele doua randuri de borne va fi pastrata curata de catre posesorii proprietatilor si a vecinilor proprietatii.

8.5.2 Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru a se realiza constructii si instalatii va respecta urmatoarele limite minime :

- statie de pompare - 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- instalatii de tratare - 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei ;
- rezervoare ingropate - 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- conducte de aductiune - 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare ;

DEPARTAMENTUL DE URBANISM
DĂMBOVITA

ANEXA LA AVIZUL TEHNIC AL ARHITECTULUI SEF
PENTRU P.U.-B/P.U.Z. (P.U.G.)
Nr./.../... din 29 NOV. 2012

Arhitect-sef,
[Signature]

- rețele de distribuție - 3 m.

8.5.3 La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canale de ape uzate sau meteorice, aducțiunile de apă potabilă se vor amplasa deasupra canalului la minimum 0,40 m pe verticală.

Distanța pe orizontală dintre aducțiunile de apă potabilă și orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie să fie de minimum 3 m.

8.5.4 Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în "**Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă**" aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997.

8.6 Norme de igienă pentru fantani publice și individuale de apă potabilă

Fântana reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apă este consumată prin extracție direct din sursă.

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile cap. III din "**Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației**" aprobate prin **Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997**.

8.6.1 Apa din fântană, pentru a fi folosită în scop potabil, trebuie să corespundă calitativ standardului național nr. 1.342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară, zilnică, pentru locuitorii deserviți.

8.6.2 Fântana trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântanii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântanii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.).

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Peretii fântanii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil (ciment, cărămidă sau piatră, tuburi de beton), astfel încât să prevină orice contaminare exterioară.

Fântana trebuie prevăzută cu ghizduri ce vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia, din materiale rezistente și impermeabile, racordate etans la peretii fântanii.

Fântana trebuie să aibă capac și acoperis de protecție împotriva precipitațiilor atmosferice.

În jurul fântanii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în panta, cimentat sau pavat.

8.6.3 Proiectarea, construcția și amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile generale prezentate anterior.

8.7 Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici,

care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cuprinse în cap. IV din "**Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației**" aprobate prin **Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997** și dispozițiilor din **Legea protecției mediului nr. 137/1995**.

8.7.1 Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate ; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

8.7.2 Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane etc.) sau în bazine naturale de apă. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă.

8.7.3 Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.7.4 În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide și respectarea măsurilor de protecție a mediului.

8.7.5 Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de

canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor se supune prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, (caracterizate prin forma, dimensiuni, pozitie fata de caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara, aflate in concordanta cu folosinta lor), care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea funciara.

Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi, spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi - parti private apartinand unor proprietari diferiti.

Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia.

9.1.1 Actele vizand orice forma de impartire a unui teren nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

9.1.2 In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

In functie de aceasta optiune (insusita de autoritatea publica locala, care va emite un certificat de urbanism in acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

9.1.3 Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt : conditiile cadrului natural, functiunea principala a zonei in care sunt situate, folosinta terenului, regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati legate de tipologia localitatii privind marimea, modul de dezvoltare istorica, functiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii si interventii), pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri, posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

9.1.4 Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protectie contra incendiilor si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie functionala in acord cu destinatia sa.

9.1.5 Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si asigurarea confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

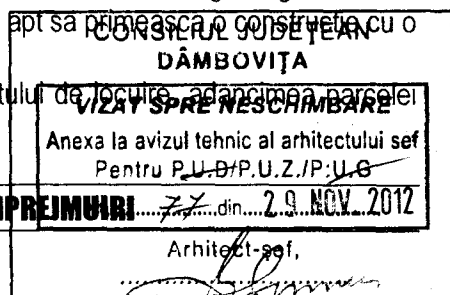
Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

10.1.1 Autorizarea de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi conform art. 34 din RGU si Anexei nr. 6 la RGU.

10.2 Reguli cu privire la imprejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. Autorizarea acestora se face conform prevederilor art. 35 din RGU.

10.2.1 Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmasorii factori urbanistici :



- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- functiunea constructiei ce este amplasata pe parcela ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in localitati rurale cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

10.2.2 Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

- **Elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.2.3 Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin **regulamente ale administratiei publice locale**.

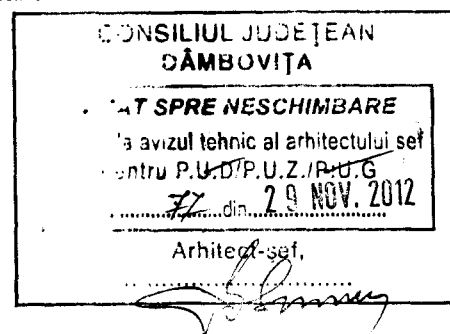
Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

10.2.4 Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.2.5 Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

10.2.6 Imprejmuirile realizate pe limitele laterala si posterioara a parcelei vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

10.2.7 Imprejmuirile cu caracter temporar (organizarea de santier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu **dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto** si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A ANSAMBLULUI

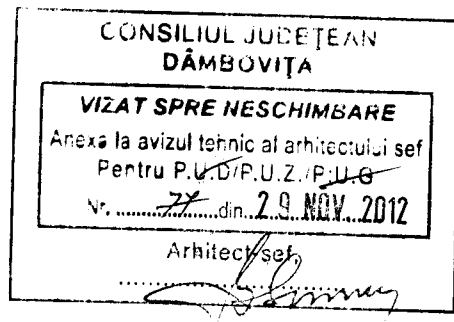
11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1 **Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare ; zonele functionale sunt puse in evidenta in plansa nr. 3 - " **Reglementari urbanistice zonificare**".

11.2 **Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

11.3 Teritoriul studiat in PUZ este impartit in urmatoarele zone functionale :

L	ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1(2) (pana la 10 m)
SP	ZONA SPATII PLANTATE DE PROTECTIE SI AMBIENTALE
Cr	ZONA AFERENTA CIRCULATIEI RUTIERE SI PIETONALE CU AMENAJARILE AFERENTE
TE	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE



IV. PREVEDERILE RIU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

12.1 L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – P + 1 (2)

CAP. 1 GENERALITATI

12.1.1 Functiunea dominanta :

L - locuire

12.1.2 Functiuni complementare si compatibile admise :

pe aceeasi parcela - SP , TE , Cr , comert si servicii nepoluante

12.1.3 Functiuni interzise pe parcele distincte din zona L :

prestari de servicii cu caracter poluant si cu volum mare de transporturi .

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.1.4 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (cu exceptia functiunilor complementare admise la art. 11.2.2).

a. Activitati preponderente pe fiecare parcela in parte :

■ Locuire ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte - pondere minimum 75 % din SD a fiecarei cladiri in parte ;

■ Ocupatii relaxante :

- ingrijirea spatiilor verzi amenajate pe parcela, activitati de bricolaj ;

b. Activitati complementare si compatibile cu functiunea de baza ; aceste activitati pot ajunge la maximum 25% din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu reglementarile Consiliului Local.

b.1 Functiunile complementare locuintelor la nivelul subzonei :

- protectie ecologica, agrement - spatii verzi de protectie si ambientale ;
- circulatie carosabila si pietonala - alei carosabile, alei pietonale ;
- alimentare cu apa ;
- alimentare cu energie electrica, telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizare) ;
- alimentare cu gaz metan pentru prepararea hranei si pentru incalzire ;
- igiena, salubritate (platforma precolectare deseuri menajere).

b.2 Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul subzonei , sunt :

- servicii comerciale, de alimentatie publica, divertisment, alte tipuri de servicii ;
- locuire de tip urban (cu caracter permanent) ;

b.3 Functiunile complementare locuirii de vacanta la nivel de parcela sunt :

- parcaje si / sau garaje, piscina, spatii amenajate pentru recreere in aer liber ;
- platforma amenajata pentru precolectarea deseurilor menajere;

b.4 Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei sunt urmatoarele :

- parcare si/sau garare , comert en - detail, servicii,
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare
- alte servicii .

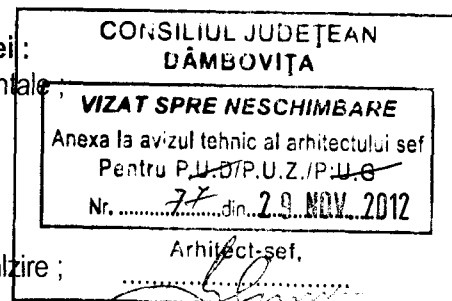
12.1.5 Utilizari permise cu conditii :

12.1.5.1 In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie pe baza normelor sanitare.

12.1.6 Interdictii permanente de construire :

12.1.6.1 In zona de protectie si exploatare LEA 20 kv si LEA 110 KV, pentru care s-a instituit servitute de utilitate publica .

12.1.6.2 Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.



12.1.6.3 Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

CAP. 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul zonei se face conform **anexei nr. 1** din RGU si plansei 2 " Reglementari urbanistice - zonificare".

12.1.7 Orientarea fata de punctele cardinale : conf. **art. 17** si **anexa nr. 3** din RGU si **art. 6.1.** din RLU.

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumătate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoirii minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

Pentru obiective publice, complementare locuirii se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insoierea spatiilor publice si a birourilor.

12.1.8 Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU si **art. 6.2** din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

12.1.9 Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU si **art. 6.3.** din RLU.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile vor fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor) **retras de la aliniament.**

12.1.10 Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU si **art. 6.4.** din RLU..

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insoire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o **distanta minima egala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m** pentru asigurarea respectarii normelor de insoire si de prevenire a incendiilor.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinata sau nu, este de **1,90 m** (servitute de vedere).

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel :

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati - regim traditional) ;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;
- in regim inchis, insiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu constructiile de pe parcelele invecinate) ;

Proiectantul recomanda realizarea constructiilor in regim izolat (traditional).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

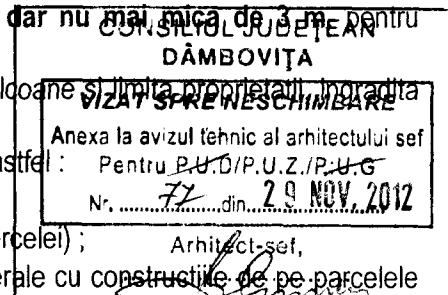
12.1.11 Accese carosabile : conf. **art. 25** si **anexa 4** din RGU si **art. 7.1.** din RLU.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei, trebuie sa corespunda prevederilor **anexei nr.4** din RGU (pct. 4.11.1)



Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor in curtea din spatele cladirii la parcajele amenajate pe parcela. Dimensiunile minime ale spatiului liber necesar sunt **2,80 m latime** si **3,50 m inaltime**.

12.1.12 Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art.7.2. din RLU

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, degajamente pentru dotari.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii, direct prin aliniamentul parcelei ; se vor evita servitutile de trecere.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.1.13 Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

12.1.14 Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.1.15 Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

Configuratia tesutului urban existent determina regimul de construire : locuintele vor putea fi amplasate pe teren preponderent in regim de construire izolat.

12.1.16 Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU ; se stabileste regimul de inaltime maxim $P + 1$ (2) (pana la 10 m) ;

12.1.16.1 Inaltimea maxima admisa se masoara de la partea cea mai joasa a terenului pe care se va amplasa cladirea pana la cornisa acoperisului.

12.1.16.2 Certificatul de urbanism si/sau proiectul tehnic pentru autorizare va indica natura si panta acoperisului, permisiunea /interdictia amenajarii de incaperi in mansarda si destinatia spatiului.

12.1.17 Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoarea arhitecturala a zonei si nu altereaza calitatile sitului natural.

12.1.18 Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU

La calculul densitatii parcelelor se iau in considerare urmatoarele suprafete:

- a. Suprafata parcelei (terenului) : (ST) ;
- b. Suprafata construita a cladirii (SC) ;
- c. Suprafata desfasurata a cladirii (SD) ;

12.1.18.1 Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatoarelor indici:

- a. Procentul de ocupare a terenului (POT) ; $POT = SC / ST \times 100$;
- b. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) ; $CUT = SD / ST$;
- c. Numarul de niveluri ale cladirilor ; $Niv. = SD / SC = CUT / POT \times 100$

12.1.18.2 Valorile admise ale indicilor de densitate a construirii in zona locuintelor (L) sunt urmatoarele :
POT = 20-25 % ; CUT = 0,50-0,60 ; Niv = 2,0

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

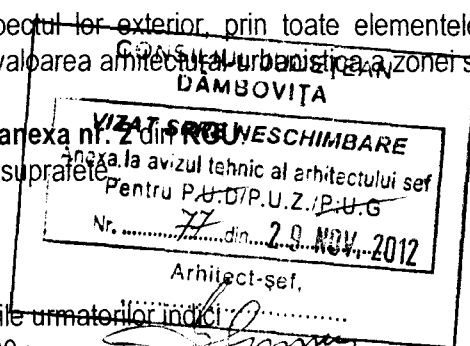
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.1.19 Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare activitate in parte va fi dimensionat conform prevederilor

Normativului P 132-93.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va restrictiona sever folosirea domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.



Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare / gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe acestea.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit ; pentru fiecare din celelalte functiuni complementare sau compatibile necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare (P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladiri anexa, provizorii sau durabile.

12.1.20 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament se va face cu respectarea **Ordinului MT nr.47/1998**, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5.

12.1.21 Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

12.1.21.1 Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

12.1.21.2 Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate (in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

12.1.21.3 Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

