

DISPOZIȚII 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, amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata 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 si, respective, 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 PUZ (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-aprobare pe care a urmat-o si documentatia 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 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, modificata si completata

■ Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, completata, reactualizata si republicata ;

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

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

■ Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006, precum si actele subsecvente in acest domeniu ;

■ Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;
■ Hotararea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 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 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 ;

CONSILIUL LOCAL DE
CAMPANA
VIZAT ȘI ȘTAMPAT
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G
Nr. 68 din 04. OCT. 2012

- **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 unitatile de referinta si zonele functionale în trupuri independente din comuna Vișina, 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 parcele situate pe teritoriul satului Izvoru, comuna Visina, judetul Dâmbovita, pentru amplasarea unor spatii administrative si zone functionale, cu regim de înălțime P, cu amenajările aferente, spatii pentru circulatie si echipamente tehnico-edilitare de zonă, utilizându-se ca amplasament o parte a suprafeței parcelei si având ca functiune activitățile conexe exploatarii agregatelor minerale si sortarii acestora.

Zona studiată este reprezentată de un teren extravilan situat în zona de nord-est a satului Visina, la egala distanță între satele Brosteni si Izvoru, adiacent pâraului Mierea, cu o **suprafață de 13.700,00 mp**, parte a unui teren mai mare, având suprafața de 18.500 mp, **situat în tarlaua T23, parcela 396/1/1/1, având numărul cadastral 854** (conform planurilor de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate).

Terenul este situat în partea de vest a satului Izvoru, Comuna Visina, pe drumul de exploatare ce leagă satele Izvoru si Brosteni, cu debuseu din drumul judetean DJ 611, si este în prezent detinut de S.C. "PYRTAMID AGREGATE COMPANY" S.R.L. cu sediul în Stefanesti , Sat Valea Mare-Podgoria, strada Coasta Câmpului, nr. 176, Jud. Arges ;, conform actului de vanzare -cumparare cu încheiere de autentificare nr. 466 / 16.07.2009 la Biroul Notarului Public « Neagu Victor ».

3.2 Functiunea dominanta a zonei de intravilan învecinate este locuirea, în acest context solicitându-se, prin Certificatul de urbanism, nr. 130/27.08.2012, emis de Consiliul Judetean Dâmbovita, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal**, care sa cuprinda reglementari specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la : organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, integrarea in sit, realizarea unei compozitii urbanistice coerente, statutul juridic si circulatia terenurilor, masuri de protectie a mediului, permisiuni si restrictii.cul zonei, intrucât activitatile comerciale si de servicii sunt unele complementare atat locuirii, cat si celor industriale

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, transferate pe plansele de reglementari.

4. 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 intravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si tuturor prevederilor legale specifice atât cele existente, cât si cele ce vor apare pe parcursul perioadei de viabilitate a Planului de Urbanism General si a Planului de Urbanism Zonal, precum și a Regulamentelor aferente.

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 ;

PROIECTANT :

S.C. "PROIECT HABITAT" S.R.L. Pucioasa

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./D/P.U.Z./P.U.G.
Nr. 68 din 04.08.2012
Arhitectul

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, în sensul caruia 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, 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 tehnic referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatate, pe terenurile cu umiditate, 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 aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme.

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 art. 11 din RGU.

■ Utilizari permise

In zonele expuse la riscuri tehnologice - 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, 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, stabilite prin norme specifice, incat sa se asigure 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 prevazute in anexa nr. 3 a RGU.

6.2 Reguli de amplasare fata de drumurile publice

Conditiiile 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.

6.2.1. Drumurile publice sunt cai de comunicatie terestra special amenajate pentru circulatia vehiculelor si pietonilor, obiective de utilitate publica destinate satisfacerii cerintelor de transport unitar ale economiei nationale, ale populatiei si de aparare a tarii. Fac parte integranta din drum : podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, indicatoarele de semnalizare rutiera, cladiri de serviciu si alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii sau exploatarii drumurilor, dotari pentru siguranta circulatiei, inclusiv terenurilor necesare aferente, terenurile si plantatiile care fac parte din zona drumului, mai putin zonele de protectie.

6.2.2. Drumurile publice de interes national apartin proprietatii publice a statului.

6.2.3. Drumurile publice de interes judetean fac parte din proprietatea publica a judetului.

6.2.4. Drumurile publice de interes local - drumurile comunale si strazile apartin proprietatii publice a unitatii administrative pe teritoriul careia se afla.

PROIECTANT :

S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa nr. 13

CONSILIUL JUDETEAN
DÂMBOVITZA
VIZAT SPRE NESCHEMOCARE
Anexa la avizul tehnic nr. 13
Pentru P.U.D.P.U.Z./P.U.G
Nr. 68 din 04 OCT. 2012
Arhitect

6.2.5. Zona drumului public este suprafata de teren ocupata de drum si lucrarile aferente, constituita din ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

6.2.6. Ampriza drumului este fâșia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiune transversala : parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

6.2.7. Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutiera, plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru asigurarea vizibilitatii in curbe si intersectii, pentru lucrari de consolidare ale terenului drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru **nr. 1(a) la O.G. nr. 43/1997**.

6.2.8. Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie, prevazute in **anexa nr. 1(b) la O.G. nr. 43/1997**, sunt situate la distanta, protectia proprietatilor din vecinatate. In afara localitatilor, limitele minime ale zonelor de siguranta sunt prevazute in **anexa** masurata din axul drumului, de 22 m pentru drumuri nationale, 20 m pentru drumuri judetene si 18 m pentru drumuri comunale.

Zonele de protectie ramân in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii traficului.

6.2.9. Conform "**Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor**" aprobate prin **Ordinului ministrului transporturilor nr. 45/1998**, latimea platformei si a partii carosabile se stabileste in functie de clasa tehnica, de categoria functionala si de elementele prevazute in anexa 1, astfel :

Latimea platformei : intre 7 m si 12 m, la drumurile cu doua benzi de circulatie

Latimea partii carosabile : intre 5,5 m si 7 m, la drumuri cu doua benzi de circulatie

6.2.10. Conform **art. 19 din O.G. nr. 43/1997**, pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta intre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile nationale, de minimum 24 m pentru drumurile judetene si de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

6.2.11. Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi.

■ Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

■ Utilizari permise cu conditii

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, intretinere si exploatare, parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare), conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

■ Utilizari interzise

In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care, prin amplasare, configuratie sau exploatare pericliteaza siguranta si buna desfasurare a circulatiei.

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**.

PROIECTANT :

S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa 4

CONSILIUL LOCAL VIȘINA

VIZAT SPRE REȘCHIMBARE

Anexa la avizul tehnic al amitecunului sefi

Pentru P.U.D/P.U.Z / P.U.G

Nr. 68 din 04 OCT 2012

Președintele

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 neparalela 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 fronturile construite, masurata pe orizontala nu 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 si constructiile de pe suprafata sa reprezinta 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 ;
- obtinerea unei grupari a constructiilor, când 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 limitele 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 drum ;
- 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.

PROIECTANT :

CONSILIUL JUDETEAN	
S.C. "PROIECTANT" Pucioasa	5
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef	
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.	
Nr. 58	din 06.10.2012

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

7.1 Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, conform art. 25 din RGU

7.1.1 Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor.

7.1.2 Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform alin. (2) al art. 25 din RGU, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

7.1.6 Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin. 1, art. 25, din RGU) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante-rampe carosabile), mai mică de 0,50 m

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție, conform normelor tehnice de referință sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

■ Utilizări permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servituti), respecta normele de siguranță și fluiditate a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

■ Utilizări permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice sau private (direct sau prin servituti) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin (2) al art. 25 din RGU ;

■ Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.

7.2 Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, în conformitate cu prevederile art. 26 din RGU.

Pentru toate tipurile de construcții, reparații, extinderi și amenajări de orice fel trebuie prevăzute încă din faza de studiu urbanistic accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor construcțiilor.

■ Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

■ Utilizări permise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituti de utilitate publică cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servituti de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

■ Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor, extinderilor, reparațiilor și amenajărilor de orice tip pentru care nu sunt prevăzute 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 executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile racordării de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții :

8.1.1 Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism.

8.1.2 Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții :

- realizarea echipării în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea distanței minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;

PROIECTANT :

S.C. PROIECTHABIT s.r.l. Bucuresti
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G
Nr.68...din...04.OCT.2012
Arhitect-șef

6

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona, beneficiarul se obliga să racordeze construcția potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism**. În urma examinării posibilităților de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, aparțin domeniului public național sau local, după caz.

8.2.1 Lucrarile de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local ; lucrarile edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

8.2.2 Cheltuielile pentru lucrarile de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiar.

8.2.3 Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a **normativelor tehnice** referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.3 Amplasarea lucrarilor edilitare în zona strazilor

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare în zona drumurilor și strazilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "**Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalații și a pomilor în localităților urbane și rurale**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

8.3.1 Condiții de amplasare a lucrarilor edilitare subterane în zona strazilor

Retelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- instalațiile necesare funcționării drumului-canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicații ;

- instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou creat (locuințe de vacanță și funcțiuni complementare), posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

8.3.1.1 Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a strazilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, în ordinea : canalizare pluvială, canalizare menajeră, alimentare apă, gaze, telecomunicații, alte rețele ;

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

8.3.2 Condiții de amplasare a stalpilor pentru instalații în zona strazilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin **Legea nr. 82/1998**).

8.4 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este reglementată de **art. 29** din **R.G.U.**

Retelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și strazi din categoria utilitatilor aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

8.4.1 Retelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8.4.2 Retelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

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

8.4.4 Lucrarile de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Prevederile **art. 29** din **RGU** privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile 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 administrativa stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

8.5 Protectia sanitara a lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa
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, prin grija proprietarilor si a vecinilor proprietatii.

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

- conducte de aductiune - 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare ;
- retele de distributie - 3 m.

8.5.3 La intersectia aductiunilor de apa potabila cu canale de ape uzate sau meteorice, aductiunile de apa potabila se vor amplasa deasupra canalului la minimum 0,40 m pe verticala.

Distanta pe orizontala dintre aductiunile de apa potabila si orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie sa fie de minimum 3 m.

8.5.4 Masurile privind utilizarea terenurilor cuprinse in perimetrele de protectie hidrogeologica, in zonele de protectie sanitara cu regim de restrictie, precum si in zonele de protectie sanitara cu regim sever, sunt stabilite 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**.

8.6. Norme de igiena la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide

Activitatile privind realizarea si exploatarea sistemelor de colectare, indepartare si epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale si agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administratia publica locala si de agentii economici, care sunt obligati sa ia masuri de prevenire si limitare a impactului asupra mediului al substantelor si deseurilor periculoase de orice natura. Aceste activitati se subordoneaza prevederilor cuprinse in **cap. IV din "Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei"** aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997** si dispozitiilor din **Legea protectiei mediului nr. 137/1995**.

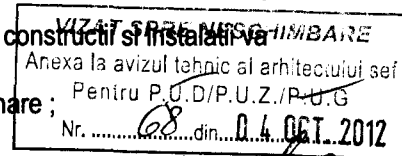
8.6.1 Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate ; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

8.6.2 Este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane etc.) sau in bazine naturale de apa. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor de alimentare cu apa potabila.

8.6.3 Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.6.4 In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea masurilor de protectie a mediului.

8.6.5 Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele 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 art. 30 din Regulamentul general de urbanism.

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.

9.1.4 Un teren este considerat constructibil si se pot autoriza lucrari atunci când prin forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public (cu acces direct sau prin servitute, potrivit Codului Civil), 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 una sau mai multe constructii cu o configuratie constructiva, plastica si functionala in acord cu destinatia sa, repararea, extinderea sau modernizarea unor imobile

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 urmatoorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- functiunea constructiei ce este amplasata pe parcela ;

10.2.2. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

- Elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri de partiuitoare, 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.

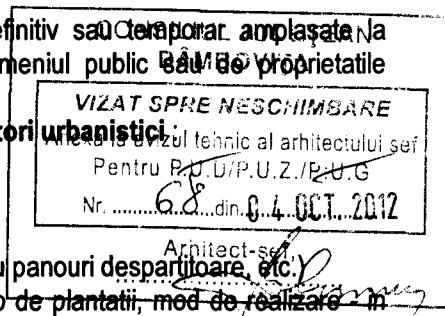
10.2.4 . Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectia proprietatii.

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea Intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglate 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 si îndeplinind conditia de a fi asiguratoare la efracție. 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 sau cele uzuale în semnalizarea rutiera sau de marcare a prioritatilor.



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 " **Reglementari urbanistice** " .

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

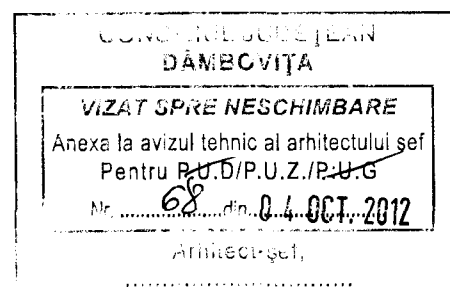
11.1.2 Teritoriul studiat in PUZ constituie o singura zona functionala : "IS" " - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

11.2. IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

GENERALITATI

11.2.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele :

- 11.2.1.1. Constructii administrative (ISa)
- 11.2.1.2. Sedii administrative, telefon, TV, R-TV, posta (ISsa)
- 11.2.1.3. Constructii financiar – bancare, asigurari (ISf)
- 11.2.1.4. Constructii de sanatate (ISs)
- 11.2.1.5. Constructii sportive (IScs)
- 11.2.1.6. Constructii de cultura (IScu)
- 11.2.1.7. Constructii pentru invatamant (ISi)
- 11.2.1.8. Constructii pentru asistenta sociala (ISas)
- 11.2.1.9. Constructii comerciale (ISc)
- 11.2.1.10. Constructii pentru prestari servicii (ISps)



11.2.2. Functiunea dominanta a zonei este fie o combinatie a mai multor functiuni de la art. 11.2.1. , fie una din functiunile enumerate anterior in cazul in care are caracter orasenesc si/ sau teritorial.

11.2.3. Functiunile complementare admise pe aceeasi parcela sunt: I, A .

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR SI CLADIRILOR

11.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri sunt urmatoarele :

11.2.4.1. Utilizarile enumerate la art. 11.2.1. ocupa in exclusivitate o parcela.

11.2.4.2. Utilizare pentru locuire in proportie de pana la 50% din SD a fiecarei cladiri si din ST a parcelei

11.2.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona IS se refera la cele amplasate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite la art. 4.7.

Constructiile si amenajarile din aceste zone vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, dupa obtinerea avizelor si aprobarea conform legii.

11.2.6. Interdictii temporare de construire

11.2.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit autorizarea se face cf.art.4.7 , astfel:

- Pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD avizat si aprobat conform legii, avizate in prealabil de catre DCCPCN in zona istorica protejata ;
- Pe baza documentatiilor tehnice elaborate in vederea obtinerii autorizatiei de construire/ desfiintare si care respecta avizul DCCPCN Dambovita in zonele de protectie a monumentelor istorice;

11.2.6.2. In toate subzonele care sunt integrate in zona centrala (ZC), construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si/sau PUD.

11.2.6.3. In zonele in care amplasamentele institutiilor sunt adiacente rețelei majore de circulatie a orasului si acolo unde sunt prevazute artere noi si/sau largiri de artere carosabile si pietonale , autorizarea noilor constructii si amenajari se va face in urma PUZ cu regulament aferent si/sau PUD avizat de organismele teritoriale interesate si aprobat conform legii.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.2.6.5. Orientarea fata de punctele cardinale

a. Pentru activitatile de tip IS, orientarea fata de punctele cardinale se va face , respectand conditiile minime impuse prin Regulamentul General de Urbanism , Anexa nr. 3 si in conformitate cu alte acte normative.

b. Pentru functiunea de locuire se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor. in situatia in care in cladire se alocă spații pentru activitati de tip IS.

11.2.6.6. Amplasarea fata de drumurile publice – in conformitate cu normativele privind drumurile publice si cu regulile specifice fiecărei subzone functionale.

11.2.6.7. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecărei parcele va fi de minimum 5,0 m..

11.2.6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecărei parcele se va face potrivit regulilor specifice fiecărei subzone si cu respectarea prevederilor art. 24 din RGU.

11.2.6.9. Accesul carosabil in interiorul fiecărei parcele se va face in mod obligatoriu direct din strada si va fi dimensionat astfel incat sa asigure toate nevoile functionale ale obiectivului.

11.2.6.10. Accesul pietonal in interiorul fiecărei parcele se va face in mod obligatoriu direct din strada si va fi dimensionat astfel incat sa poata deservi optim toate fluxurile pietonale ale subzonei.

11.2.6.11. Racordarea la rețele tehnico – edilitare : idem art. 12.1.6.13.

11.2.6.12. Divizarea parcelelor existente trebuie sa conduca la realizarea unor parcele cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor si programelor stabilite.

11.2.6.13. Inaltimea constructiilor va fi conform PUZ cu regulament aprobat si/ sau PUD, in care se va tine seama de organizarea spatiala a vecinatatilor.

11.2.6.14. Aspectul exterior al constructiilor cu toate elementele sale definitorii, apartine spațiului public.

a. Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificării modului in care se inscrie in specificul zonei cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere :

- conformarea constructiei ;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor ;
- conformarea fatadelor si amplasarea golumilor;

b. Aspectul exterior al constructiilor de tip IS este stabilit prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD pentru constructiile din zona centrala; pentru zona protejata istoric, precum si pentru zonele purtatoare de cladiri sau grupari de cladiri cu valoare deosebita : monumente istorice izolate (inclusiv zona de protectie).

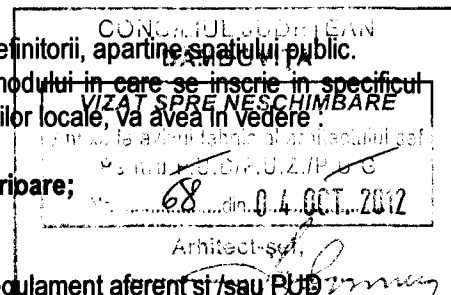
c. Autorizarea executării constructiilor si amenajarilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golumilor (ferestre, usi etc.), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

11.2.6.15. Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a terenurilor .

a. Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcela este considerat limita superioara de ocupare a terenului si nu vor fi depasiti indicii urbanistici stabiliti in Anexa nr. 2 la RGU . In situatia in care se depasesc indicii urbanistici din Anexa nr.2 , se fundamenteaza si se justifica temeinic depasirea, documentatia de urbanism nefiind operationala, decat dupa aprobarea de catre Consiliul Local.

11.2.6.16. Parcarea / gararea autovehiculelor . Spatiile necesare vor fi asigurate in mod obligatoriu pe fiecare parcela , sau cu aprobarea Consiliul Local pe parcele limitrofe, fara a afecta fluxurile publice ale circulatiei carosabile si pietonale.

11.2.6.17. Spatii verzi. Pe fiecare parcela se va asigura minimum de spatii plantate in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism , Anexa nr. 6. Tipul de vegetatie va tine seama de specificul urban, de rolul spatiului verde, si de efectele comportamentare ale vegetatiei .



Intocmit,
Arh. Mircea Nitescu

