

COMUNA MIHAESTI

JUDETUL OLT

PLAN URBANISTIC GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL MIHAESTI

2013

PR. NR. 1/2012
FAZA P.U.G.
TITLUL PLAN URBANISTIC GENERAL AL COM. MIHAESTI , JUD. OLT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL MIHAESTI

PROIECTANT: S.C. BRIGCONS S.R.L.

COLECTIV: DIRECTOR: BARBU ANDREI

SEF PROIECT: ARH. IONESCU LAZAR AUREL

ING. BARBU MARIN CINEL

TOPO. DRAGUT GHEORGHE

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MIHAESTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI MIHAESTI

CAPITOLUL I

DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul urbanistic general al localitatii, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 si Legii nr 350/2001.

1.4. Odata aprobat , impreuna PUG si RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. Baza legala a elaborarii

2.1. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism al comunei Mihaesti au stat in principal:

- Legea nr. 50/ 1991, privind autorizarea executarii constructiilor republicata cu modificarile si completarile ulterioare , Ordinul M. L. P. A. T. nr. 91/ 1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor HGR nr.525/ 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza:

- _ Codul Civil;
 - _ Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
 - _ Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala;
 - _ Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
 - _ Legea nr. 422/2001 privind protejarea patrimoniului cultural national;
 - _ Legea nr. 536/1997 privind normele de igiena si mediul de viata al populatiei;
 - _ Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
 - _ Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
 - _ Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
 - _ Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
 - _ Legea apelor nr. 107/1996.
 - _ Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
 - _ Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii , cu modificarile si completarile ulterioare
 - _ Legea 451/ 2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.
 - _ Regulamentul General de Urbanism .
- 2.2. "Regulamentul local de urbanism al comunei Mihaesti" detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism .

3.Domeniul de aplicare al RLU

Prezentul Regulament se asociaza Planului Urbanistic General al comunei Mihaesti si se aplica in realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, exceptand constructiile si amenajarile cu caracter militar sau special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

Conform OUG 7/2011, elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- zonele centrale ale localitatii;
- zonele construite protejate;
- zonele de productie;
- zonele de dezvoltare a unor ansambluri noi;
- zonele supuse restructurarii sau regenerarii urbane;

-alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere functional si morfologic sau pentru suprafete mai mari de 10.000 mp.

Zonificarea functionala a localitatii s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ale localitatii, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala.

Funciunile urbane reprezinta domenii specifice de activitate umana care se desfasoara intr-o localitate, determinate de necesitatile populatiei si conditionate de caracteristicile cadrului natural.

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

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

Impartirea terenului in **unitati teritoriale de referinta (UTR)** este prezentata in plansa Unitati teritoriale de referinta; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale.

Impartirea terenului in unitati teritoriale de referinta (UTR).

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale.

U. T. R. -ul se delimiteaza prin limite fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul comunei Mihaesti a fost impartit in 5 UTR- uri, astfel:

- Sat Mihaesti	UTR 1
-Sat Bucsa	UTR 2
- Gospodarie comunala	UTR 3

CAPITOLUL II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local isi asuma responsabilitatea realizarii infrastructurii si a utilitatilor necesare amplasarii obiectivelor prevazute precedate de elaborarea de studii urbanistice (zonale, reparcelari, dupa caz), conditie pentru eliberarea oricarei autorizatii de construire. Pe terenurile agricole din intravilan, pastrate cu folosinta agricola, nu vor fi autorizate constructiile auxiliare care servesc activitatilor agricole: adaposturi pentru animale.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in planul „Incadrare in teritoriul administrativ”, suprafata agricola se reprezinta astfel:

S. totala(ha)	din care :				
	Arabil	Pasuni - Fanete	Vii	Livezi	Alte terenuri
5048	4713	88	23	0	224

Pentru terenurile agricole din intravilan autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa Reglementari urbanistice – zonificare .

Intravilanul construibil al localitatii este suprafata de teren delimitata cadastral asupra careia actioneaza actele normative referitoare la localitati si se exercita competenta autoritatilor publice locale, conform Legii nr. 69/1991, cu modificarile si completarile ulterioare .

Intravilanul existent este cel evidentiat in cadastrul funciar, la care se adauga suprafetele introduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate.

Intravilanul propus prin actuala documentatie cuprinde terenuri suplimentare in vederea construirii eficiente si pentru care autoritatiile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare si elaborarii studiilor urbanistice necesare (PUZ, lotizare).

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera .

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera .

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei

Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor si protectiei mediului si al ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor.

Autorizarea se face si in conditiile respectarii Legii nr. 26/ 1996 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare, corelata cu Legea nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.

Nu s-au identificat pe teritoriul comunei Mihaesti zone cu resurse minerale sau perimetre de exploatare pentru a fi necesara restrictia de construire.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile prevazute in prezentul R.L.U. Resursele de apa sunt puse in evidenta in plansa Incadrarea in teritoriul administrativ si plansa Reglementari . Se vor respecta distantele de protectie fata de albiile minore ale cursurilor de apa conform Ordinului nr. 298/1991 al MAPPN .

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate .

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarâre a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute anterior .

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii si cultelor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea celor ce urmeaza

.

Zonele de protectie pentru monumentele si siturile istorice

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona de protectie delimitata pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, In functie de trama

stradala, relief si caracteristicile monumentului istoric, dupa caz, prin care se asigura conservarea integrata si punerea In valoare a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeaza simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, In conditiile legii.

Autoritatile publice locale competente vor include In planurile urbanistice si In regulamentele aferente zonele de protectie delimitate conform aliniatului anterior.

In zona de protectie pot fi instituite servituti de utilitate publica si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamentele de urbanism aprobate si avizate conform legii.

In zonele de protectie a monumentelor istorice care sunt lacasuri de cult este interzisa desfasurarea In aer liber In perioada In care In cadrul acestora se desfasoara serviciul religios a unor manifestari care prin poluarea sonora sau vizuala pe care o produc pot impiedica asupra desfasurarea serviciului religios.

Prin exceptie se pot organiza manifestari de genul celor prevazute la aliniatul anterior cu acordul autoritatii religioase care administreaza lacasul, In conditii care sa nu impiedice desfasurarea serviciului religios.

Se instituie o zona de protectie de 200m in intravilan si de 500m in extravilan .

Interventiile supra monumentelor istorice

Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Cultelor sau, dupa caz, de catre serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrarile de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere In valoare care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitiva sau temporara de Imprejmuiri, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de Insemne pe si In monumente istorice;
- d) schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;
- e) stramutarea monumentelor istorice;
- f) amenajari de cai de acces pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv In zonele de protectie a monumentelor istorice.

Autorizatia de construire, autorizatia de desfiintare precum si autorizatiile referitoare la interventiile asupra monumentelor istorice se elibereaza numai pe

baza si In conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau dupa caz al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor si cu celelalte avize, potrivit dispozitiilor legale In vigoare.

Autorizatiile mentionate anterior, emise fara avizul institutiilor abilitate prin lege si fara respectarea conditiilor acestora sunt nule de drept.

Obligatia privind folosinta monumentului istoric face parte integranta din Cartea tehnica a constructiei. In situatia In care aceasta nu exista, obligatia privind folosinta monumentului istoric tine locul documentatiei tehnice de utilizare a bunului imobil In conditiile legii.

Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla In zone de protectie a monumentelor istorice sau In zone construite protejate se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau dupa caz al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor si a celorlalte avizate potrivit dispozitiilor legale In vigoare.

Toate interventiile care se efectueaza asupra monumentelor istorice, altele decat cele de schimbare a functiunii sau a destinatiei, de Intretinere sau de reparatii curente, indiferent de sursa lor de finantare si de regimul de proprietate a imobilului se fac sub inspectia si controlul propriu ale Ministerului Culturii si Cultelor respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor cu personal atestat In conditiile legii.

In conditiile legii, In cazul realizarii de lucrari neautorizate, fara avize sau care Incalca avizele de specialitate, personalul de inspectie abilitat are dreptul sa Intrerupa lucrarile pana la intrarea In legalitate, sa aplice sanctiuni si dupa caz sa dispuna revenirea la situatia initiala si sa sesizeze organele de cercetare penala.

Elaborarea expertizelor tehnice a proiectelor de consolidare, restaurare, verificare tehnica si dirigentarea lucrarilor se efectueaza numai de experti si/sau specialisti atestati de catre Ministerul Culturii si Cultelor cu respectarea exigentelor specifice domeniului monumentelor istorice si a cerintelor privind calitatea lucrarilor In constructii.

Protejarea si conservarea monumentelor istorice reprezentand descoperiri arheologice ramase decopertate se fac In conditiile legii de catre investitori sub coordonarea responsabilului stiintific al santierului si al institutiei organizatoare.

Responsabilitatile proprietarilor de monumente istorice si ale autoritatilor administratiei publice locale

In scopul protejarii monumentelor istorice proprietarii si titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligati:

- a) sa Intretina, sa foloseasca si sa exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor legale si a obligatiei privind folosinta monumentului istoric conform celor specificate anterior;
- b) sa asigure paza, integritatea si protectia monumentelor istorice sa ia masuri pentru prevenirea si stingerea incendiilor, sa asigure efectuarea lucrarilor de conservarea, consolidarea, restaurare, reparatii curente si de Intretinere a acestora In conditiile legii;
- c) sa Instiinteze de urgenta In scris Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national precum si primarul orasului ori al comunei respective despre orice modificari sau degradari In starea fizica a monumentelor istorice detinute si aflate In teritoriul unitatii administrativ-teritoriale;
- d) sa Instiinteze de urgenta In scris Directia judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national precum si primarul orasului sau al comunei respective despre descoperirea Intamplatoare a oricaror constructii, elemente de constructii a unor piese de inventar fix ori mobil sau a unui vestigiu arheologic necunoscut anterior asigurand pastrarea descoperirilor In conditiile legii pana la sosirea delegatului institutiei de specialitatea dar nu pentru mai mult de 15 zile;
- e) sa asigure In conditiile legii accesul specialistilor desemnati de Ministerul Culturii si Cultelor sau de Directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national In vederea constatarii starii de conservare sau pentru efectuarea de cercetari inclusiv arheologice de expertizare a monumentelor istorice si pentru operatiunile de evidenta; in cazul In care In Indeplinirea obligatiilor, proprietarii monumentelor istorice constata producerea unor pagube, acestia au dreptul la o justa despagubire achitata In termen de 60 de zile de la constatare de catre institutiile care au realizat cercetarea sau expertizarea;
- f) In cazul In care solicita descarcarea imobilului de sarcina arheologica sa finanteze saptura, cercetarea arheologica elaborarea documentatiei aferente, conservarea si protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuarii cercetarii arheologice;
- g) sa obtina avizele prevazute de lege pentru toate interventiile prevazute anterior in regulament;
- h) sa asigure efectuarea lucrarilor de conservare, consolidare, restaurare precum si a oricaror alte lucrari conform prevederilor legale numai de catre persoane fizice sau juridice atestate In acest sens si sa prevada In contracte conditiile si termenele de executie cuprinse In avizul de specialitate; prin derogare ,lucrarile de constructie ce fac obiectul autorizarii la monumentele istorice de categorie Ba cu exceptia lucrarilor la componentele artistice pot fi efectuate si de persoane fizice sau juridice neatestare cu conditia respectarii avizelor de specialitate.

- i) sa respecte toate conditiile si termenele de executie cuprinse In avizul de specialitate atunci cand executa ei Insi lucrari de Intretinere curenta sau orice alte interventii conform prevederilor prezentei legi;
- j) sa permita pe baza prevederilor contractuale executarea interventiilor asupra monumentelor istorice detinute, In cazul In care acestea sunt initiate si finantate de persoane juridice abilitate In conditiile prezentei legi;
- k) sa permita montarea si sa Intretina Insemnul distinctiv care marcheaza calitatea de monument istoric a imobilului;
- l) sa obtina avizul Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national si sa asigure pe propria raspundere conditii corespunzatoare de vizitare, fotografiere, filmare, reproducere si de publicitate In cazul In care, la solicitarea lor, proprietarii introduc monumentele istorice In circuit public;
- m) sa comunice Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national orice schimbare a titularului dreptului de proprietate, de administrare sau a altor drepturi reale dupa caz asupra monumentelor istorice.

Pentru protejarea monumentelor istorice din unitatile administrativ-teritoriale de competenta consiliile locale au urmatoarele atributii:

- a) colaboreaza cu Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national furnizand acesteia toate informatiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice;
- b) In vederea Intocmirii sau modificarii planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localitatilor asigura elaborarea documentatiei pentru delimitarea zonelor de protectie a monumentelor istorice;
- c) sa prevada In termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului si a regulamentelor aferente;
- d) elaboreaza regulamentele de urbanism pentru zonele de protectie a monumentelor istorice si pentru zonele construite protejate si le aproba numai pe baza si In conditiile avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor dupa caz;
- e) elaboreaza sau dupa caz aproba programe ori masuri administrative bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice si a zonelor protejate din municipiul orasul sau comuna respectiva cu respectarea avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor dupa caz;
- f) la solicitarea Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national impreuna cu organele de politie interzic circulatia vehiculelor grele si transportul de materiale explozive In zona de protectie a monumentelor istorice;

g) colaboreaza cu compartimentele specializate ale altor autoritati ale administratiei publice locale In cazul In care monumentele istorice si zonele de protectie a acestora se afla pe teritoriul mai multor unitati administrativ-teritoriale.

La data emiterii autorizatiilor de constructie sau de desfiintare pentru lucrari ce urmeaza a se executa la monumente istorice In zonele de protectie a acestora sau In zonele construite protejate, autoritatile emitente ale autorizatiilor transmit copii ale acestor documente serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Primarul are urmatoarele atributii specifice:

a) verifica existenta tuturor avizelor de specialitate In domeniul monumentelor istorice si conformitatea autorizatiei cu prevederile acestora precum si indeplinirea dispozitiilor cuprinse In Obligatia privind folosinta monumentului istoric conform prevederilor legale, asigura mentionarea In autorizatie a tuturor conditiilor continute In avize la autorizarea lucrarilor asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor situate In zona lor de protectie respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizatiei de functionare;

b) ia masuri pentru autorizarea cu prioritate a documentatiilor tehnice care se refera la interventii asupra monumentelor istorice;

c) dispune oprirea oricaror lucrari de construire sau de desfiintare In situatia descoperirii de vestigii arheologice, hotaraste si dupa caz organizeaza paza acestora si anunta In cel mai scurt timp Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national;

d) asigura prin aportul propriu de specialitate si In colaborare cu Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national, respectiv aplicarea Insemnelor distinctive si a siglelor de monumente istorice si controleaza Intretinerea lor de catre proprietar;

e) asigura paza si protectia monumentelor istorice aflate In domeniul public si privat al statului si al unitatilor administrativ-teritoriale precum si ale monumentelor istorice abandonate sau aflate In litigiu semnaland de urgenta Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national orice caz de nerespectare a legii;

f) asigura efectuarea Impreuna cu serviciile publice de pompieri actiuni de prevenire si stingere a incendiilor la monumente istorice.

In cazul descoperirii intamplatoare de vestigii arheologice (piese litice, os, ceramica, metal, pietre arse, morminte, ziduri de platra, valuri pamant) in timpul lucrarilor de constructie edilitar gospodaresti, agricole sau ale calamitatilor naturale, trebuie sa recupereze piesele, sa impiedice

distrugerea contextului din teren si sa anunte in 48 ore Muzeul Judetean de Istorie si Arheologie Olt.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prezentului R.L.U.

Riscurile naturale identificate la nivelul comunei Mihaesti sunt inundatiile.

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

Pentru fiecare zona prezavuta cu riscuri naturale va fi delimitata conform legii si se va institui interdictie definitiva de constructie sau restrictie de constructie conform reglementarilor stabilite.

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

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

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

Categoriile de lucrari supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului sunt , conform Legii nr. 137/1995 Anexa II : 1 . Transporturi , 2. Energie , 3. Constructii hidrotehnice , 4. Eliminarea deeurilor si ambalajelor , 5. Aparare nationala , 6. Sport , turism , agrement , 7. Industrie , 8. Alte lucrari sau instalatii .

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru retelele magistrate: de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de utilitate publica, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor prezentului R.L.U. In zonele de protectie

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

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

- L.E.A - cf. Aviz detinator ;
- DN -22 m din axul drumului , 1.5m zona de sig;
- DJ - 20 m din axul drumului;
- DC - 18 m din axul drumului;
- CF - 100 m de la limita zonei cadastrale CFR situata de o parte si de alta a caii ferate ;
- retele de telefonie - cf. Aviz detinator;
- statie de pompare - 10m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- instalatii de tratare - 20m de la zidurile exterioare ale instalatiei;
- rezervoare ingropate - 20m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- conducte de aductiune - 30m fata de orice sursa potentiala de contaminare
- retele de distributie - 3m

Coordonatele zonei CFR pe interstatia CF Maldaeni -Mihaesti , km 115+400 - km CF 116+367.20 , statia CF Mihaesti , km CF116+367.20 - km CF 118+500 , situata pe raza UAT Mihaesti , sunt :

Km CF	Distanta masurata din axul CF al liniei hectometrate , partea stanga	Km CF	Distanta masurata din axul CF al liniei hectometrate , partea dreapta
Km 115+361.00	24.00m	Km 115+300.00	26.00m
+363.00	24.30m	+312.60	15.76m
+372.45	31.50m	+380.27	34.00m
+380.77	34.00m	+430.80	30.00m
+429.30	34.00m	+631.20	29.50m
+511.50	32.00m	+727.00	28.00m
+631.18	32.00m	+733.90	56.10m
+680.90	42.00m	+779.95	55.80m
+712.12	48.00m	+836.40	103.00m
+715.12	35.00m	+830.90	37.00m
+789.60	35.00m	+850.00	30.00m
+784.60	56.00m	+930.00	30.00m
+797.60	60.00m	Km 116+051.50	30.00m
+803.15	33.00m	+113.20	110.00 m-perdea protectie
+815.40	33.00m	+157.65	110.00 m-perdea protectie
+854.00	49.00m	+243.00	110.00 m-perdea protectie
+859.55	37.00m	+243.00	60.00 m-perdea protectie
+879.50	44.00m	+400.00	60.00 m-perdea protectie

+879.10	34.00m	+400.00	17.00m
+857.50	34.00m	+565.30	17.00m
+937.50	34.00m	+564.75	55.50m
Km 116+024.50	124.00m	+614.25	55.10m
+113.90	124.00m	+731.58	55.10m
+245.00	123.00m	+783.10	54.95m
+245.00	16.00m	+783.15	110.85m
+299.05	16.00m	+832.50	110.60m
+331.55	15.80m	+881.10	110.60m
+446.35	16.00m	+932.50	110.60m
+446.35	17.90m	Km 117+032.00	110.60m
+531.36	17.90m	+232.80	110.70m
+566.30	18.00m	+305.50	111.00m
+565.85	50.00m	+321.20	177.20m
+614.25	52.00m	+321.20	186.20m
+620.00	52.00m	+320.30	195.90m
+681.40	52.00m	+314.40	210.20m
+681.40	77.00m	+272.20	230.20m
+731.43	76.70m	+280.70	230.80m
+831.95	77.10m	+362.70	236.15m
+926.35	77.00m	+372.30	237.00m
Km 117+026.50	76.80m-perdea protectie	+341.40	155.90m
+076.80	76.30 m-perdea protectie	+343.55	111.00m
+129.30	76.70 m-perdea protectie	+465.00	111.00m
+178.80	78.95 m-perdea protectie	+465.00	12.00m
+232.70	77.10 m-perdea protectie	+635.00	12.00m
+333.00	77.00 m-perdea protectie	+800.00	10.00m
+400.00	77.00 m-perdea protectie	Km 118+000.00	10.00m
+432.75	77.00m	+000.00	60.15m
+537.65	77.00m	+032.60	60.05m
+633.00	76.90m	+100.00	60.50m
+733.40	76.90m	+087.80	14.00m
+833.10	76.90m	+131.15	13.85m
+933.60	77.00m	+233.40	14.05m
+933.60	51.90m	+233.95	12.05m
Km 118+026.30	51.80m	+434.10	16.05m
+092.00	52.10m	+533.70	18.00m
+092.00	18.00m		
+131.37	17.90m		
+231.85	17.90m		
+231.95	16.20m		
+333.85	16.10m		
+400.00	12.00m		
+427.70	12.10m		
+533.60	16.05m		

Autorizarea executarii lucrarilor de echipare tehnico-edilitara se face in conformitate cu prevederile urmatoare : autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Echiparea tehnico-edilitara este prevazuta in plansa atasata .

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii urmatoarelor prevederi :

- pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publica se instituie interdictie temporara de construire, pana la autorizarea obiectivului respectiv.
- autorizarea lucrarilor de utilitate publica se face pe baza avizelor eliberate de autoritatile administratiei competente si a avizelor necesare .

Autorizarea executarii lucrarilor apartinand cailor rutiere si a constructiilor aferente se fac in conditiile respectarii prevederilor prezentului R.L.U.

Extinderea intravilanului in lungul DN6 se va realiza numai in conditiile amenajarii unor drumuri colectoare paralele cu DN , care sa debuseze in intersectii amenajate conform normativelor in vigoare . Drumurile colectoare respective se vor amenaja pe toata lungimea de extindere a intravilanului , atat pe partea stanga , cat si pe dreapta .In cazul in care nu sunt terenuri suficiente pentru realizarea drumurilor colectoare respective , primaria poate extinde intravilanul localitatii in lateral , iar pentru legatura cu DN sa dezvolte o retea catenara de drumuri , care vor debusa in acestea , in intersectii amenajate corespunzator .

La amplasarea constructiilor noi in lungul DN 6 , in intravilanul localitatii Mihaesti , se va respecta limita exterioara a zonei de siguranta , limita zonei de protectie , precum si distantele de amplasare fata de marginea DN , in conformitate cu legislatia in vigoare .

La promovarea obiectivelor socio-economice prevazute in zona DN 6 se va impune prin certificatul de urbanism obtinerea de catre beneficiari a acordului prealabil al directiei Regionale de Drumuri si Poduri Craiova , privind amplasarea acestor obiective si amenajarea accesului rutier la DN 6 si sa nu elibereze autorizatia de construire fara obtinerea acestui acord si a autorizatiei de amplasare in zona DN .

Zona intersectiilor dintre DN6 cu principalele strazi laterale si drumuri clasificate , precum si zonele din interiorul curbelor cu raze mici , vor fi protejate si se vor impune restrictii de construire pentru rezervarea suprafetelor necesare modernizarii intersectiilor si asigurarea vizibilitatii , avand in vedere ca suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in intersectii si curbe fac parte din zonele de siguranta ale DN , conform art.16/O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor .

Profilul transversal al DN6 in traversarea localitatii va tine seama de dezvoltarea in viitor a acestor drumuri , rezervandu-se spatiu necesar pentru sporirea capacitatii de circulatie in functie de cresterea traficului rutier , pentru amplasarea lucrarilor edilitare si de instalatii in afara zonei de siguranta a DN .

Se va amenaja in afara partii carosabile a DN , statii (alveole) pentru oprirea mijloacelor de transport interurban .

La traversarea localitatii se vor prevedea rigole si santuri pentru scurgerea apelor pluviale .

Autorizarea executarii lucrarilor apartinand cailor ferate aflate in administratia SNCFR si a constructiilor aferente se fac in conditiile respectarii prevederilor prezentului R.L.U.

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

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

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

Autorizarea lucrarilor se va face tinand cont de urmatoarele, pentru:

- documentatia pentru avizul de gospodarie a apelor aferent obiectivelor de investitii, se vor avea in vedere:
 - definitivarea necesarului si respectiv a cerintei de apa corespunzator capacitatilor efective ale dotarilor si activitatilor desfasurate;
 - corelarea stricta a capacitatilor de alimentare cu apa cu cele de canalizare si de evacuare a apelor uzate;
 - se vor institui zone de protectie conform prevederilor legislatiei in vigoare;
 - analiza in detaliu a eventualelor masuri de aparare impotriva inundatiilor si zonarea corespunzatoare a teritoriului;

- corelarea cotelor de amplasare a gurilor de evacuare, atat pentru canalizarea menajera, cat si pentru cea fluviala, cu cota corespunzatoare debitului maxim de calcul la clasa normala de aparare;
- interzicerea amplasarii de lucrari sau constructii, inclusiv cele de locuit, in albiile majore inundabile ale cursurilor de apa, sau numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritaile de gospodarirea apelor, conform competentelor acordate;
- lucrarile de traversare a albiei cursului de apa (poduri, podete, conducte, etc), se vor realiza numai cu asigurarea conditiilor normale de scurgere a apelor mari;
- este interzisa amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie a albiilor, malurilor, constructiilor hidrotehnice, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora; se excepteaza pentru zona inundabila a albiei majore, cazurile in care sunt prevazute lucrari de aparare impotriva inundatiilor, lucrarile executate in zona inundabila se executa numai pe baza avizului de amplasament;
- lucrarile de traversare a albiei cursului de apa (poduri, podete, conducte, etc), precum si alte lucrari care au legatura cu apele si care sunt definite de art. 48 din Legea Apelor 107/1996 ,cu modificarile si completarile ulterioare, se vor realiza numai cu asigurarea conditiilor normale de scurgere a apelor si pot fi promovate si executate numai pe baza avizului de gospodarire a apelor.
 - documentatia pentru solicitarea avizului de amplasament se adreseaza operatorului de retea CEZ Distributie cand se afla in situatia de a efectua:
 - realizarea unor lucrari de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinatie sau de repararea constructiilor de orice fel;
 - executarea sau extinderea racordurilor de retele edilitare pentru constructii noi sau existente;
 - realizarea de lucrari de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reparare, modernizare si reabilitare privind cai de comunicatie, retele si dotari tehnico- edilitare;
 - realizarea de lucrari , amenajari si constructii cu caracter provizoriu;
 - amplasarea unor instalatii sau obiecte utilizand ca suport elementele retelei electrice;

- demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea partiala sau totala a constructiilor si instalatiilor aferente constructiilor, a instalatiilor si utilajelor tehnologice, inclusiv a elementelor de constructii de sustinere a acestora;
- executarea unor lucrari de constructii pentru care conform legii este obligatorie obtinerea unor autorizatii de construire de la organele abilitate;
- elaborarea documentatiei de amenajare a teritoriului si de urbanism, planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism si Regulamentele Locale de Urbanism aferente acestora.
 - documentatia pentru solicitarea avizului de amplasare a lucrarilor in zona drumurilor judetene, se au in vedere urmatoarele:
 - lucrarea care afecteaza drumul public nu poate fi inceputa sau dupa caz continuata daca executantul acesteia nu are autorizarea administratorului drumului si acordul politiei, nu a realizat semnalizarea corespunzatoare, termenul aprobat a fost depasit ori lucrarea se executa in alte conditii decat cele stabilite in autorizatie;
 - in cazul executiei de lucrari in zona drumului, beneficiarul lucrarii este obligat sa aduca la starea initiala configuratia si structura terenului;
 - lucrarile care prin natura lor modifica configuratia drumului se executa pe baza unor proiecte de specialitate;
 - se interzice amplasarea constructiilor de orice fel in zona statiilor, mijloacelor de transport in comun, cu exceptia celor destinate refugiilor pentru calatori;
 - se interzice amplasarea de panouri, afise, instalatii precum si constructii si obstacole de orice fel in zona trecii la nivel cu calea ferata, care ar diminua vizibilitatea din locurile unde conducatorul de vehicul este obligat sa opreasca;
 - inchiderea sau instituirea restrictiilor de circulatiei precum si blocare si amplasarea de obstacole de orice fel pe platforma drumului este interzisa, cu exceptia cazurilor autorizate si cu acordul Inspectoratului Judetean de Politie Olt si Serviciului Politiei Rutiere;
 - beneficiarul are obligatia de a asigura salubritatea zonei aferente constructiei pe toata perioada construirii;
 - detinatorii constructiilor si/sau instalatiilor acceptate in zona drumurilor sunt obligati sa execute pe cheltuiala lor demolarea, mutarea sau modificarea acestora, daca aceste operatiuni sunt impuse de modernizarea, modificarea, intretinerea sau exploatarea drumurilor publice, daca astfel a fost convenit cu administratorul drumului in momentul acordului; proprietarul constructiilor, instalatiilor sau a altor asemenea realizate in zona drumului

fara respectarea conditiilor din prezentul acord este obligat de a desfiinta sau a le muta pe cheltuiala sa in termenul stabilit de administrator;

- detinatorii de constructii sau de instalatii amplasate in zona drumurilor publice sunt obligati sa execute revizia periodica si repararea acestora pentru a asigura estetica, protejarea drumului si siguranta circulatiei;

- in cazul in care lucrarile afecteaza sistemul rutier, refacerea acestora se va executa de catre o firma de specialitate agreata de administratorul drumului;

- amplasarea unor obiective economice sau de alta natura care implica modificari ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistenta a unui drum public se face cu acordul administratorului drumului;

- Consiliul Local va asigura in intravilan conditiile de deplasare a pietenilor si biciclistilor prin amenajare de trotuare si piste;

- zonele de siguranta si de protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului, cu avizul administratorului drumului;

- pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor judetene va fi de minim 24 m;

- asigurarea distantelor minime, constituie prescriptie tehnica imperativa pentru organele administratiei publice locale cu competente in activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului si autorizarea lucrarilor de constructii cu consultarea administratorului drumului;

- pe sectoarele de drumuri publice care traverseaza localitatiile rurale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa intretina santurile, rigolele, podetelor, plantaiilor, trotuarelor, cailor pietonale sau alte asemenea.

- documentatia pentru solicitarea avizului de plasare a lucrarilor in zona infrastructurii feroviare, se vor avea in vedere:

- in proiecte si in eliberarea autorizatiilor de constructie se va tine seama de respectarea zonei C.F.R., conform evidentei cadastrale detinuta de sucursala regionala C.R.E.I.R. C.F. Craiova, a zonei de siguranta si a zonei de protectie conform HG 525/1996, OUG 12/1998, aprobat prin L 89/1999, HG 581/1998;

- pentru orice lucrare care se executa in zona de protectie a infrastructurii feroviare, de catre persoane fizice/juridice este obligatoriu ca Primaria comunei Mihaesti sa mentioneze in certificatul de urbanism obtinerea avizului Sucursalei „Centrul Regional de Exploatare, Intretinere si Reparatii C.F.” Craiova si autorizatiei MTI, conform legislatiei in vigoare.

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei:

- a) constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate C.F.R. - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fâsia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caili ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate C.F.R. - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei, si anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrari hidrotehnice;
- c) traversarea caili ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate române, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.

Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la alin. (5) lit. c) este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate C.F.R. - S.A.

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

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

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

Construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament. Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se va obține avizul de specialitate.

CAPITOLUL III

ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. ZONE ȘI SUBZONE FUNCIONALE

Zonele funcționale stabilite conform pct. 3 (zonificarea funcțională) din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșele de Reglementări ale PUG și planșele cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

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

7.C - ZONA CENTRALA

Subzone: Cr- centru civic in zona cu restrictii intocmire PUZ

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

Subzone: IScx - functiuni complexe
ISr - restrictii intocmire PUZ
ISi - constructii de invatamant
Iscu – constructii de cult (UTR: 1,2,);
ISs - constructii de sanatate

9. L-ZONA LOCUINTE

Subzone: Lm - predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural
Lp - in zone protejate
Ls - cu restrictii pentru protectie sanitara
Lr - cu restrictii pana la intocmire PUZ
Lg - cu restrictii pana la intocmire referat geotehnic
La – cu restrictii pana la obtinere aviz administrator retea

10.I -ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

Subzone: Ip -industrie alimentara
Ir- cu restrictii pana la intocmire PUZ
Im-industrii mici si mijlocii

11. A -ZONA UNITATILOR AGRICOLE

Subzone: Aa - unitati agricol, obiective aferente neproductive

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

Subzone: CCR - cai rutiere
CCFc-constructii aferente cailor feroviare
CCF- cai feroviare

13. GC-ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

Subzone: GCc – cimitire
GCs – salubritate;
GCa - gospodarie ape

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

Subzone: Ps - amenajari sportive;

15. TE-ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Subzone: TEc - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare
TEr - retele tehnico-edilitare

16. TH-ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Subzone: TH- terenuri aflate permanent sub apa

CAPITOLUL IV

PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

7.C- ZONA CENTRALA

7.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

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

- Cr -centru civic cu restrictii intocmire P.U.Z. (UTR 1);

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

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

ART.3. Functiunile complementare admise sunt:

- locuinte;
- activitati productive nepoluante.

7.2 CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- institutii publice;
- locuinte;
- activitati nepoluante;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, legii 10/1995 si a unui PUZ aprobat;
- oricare din functiunile de la art.4 in Cp. II;

ART.6. Utilizari interzise:

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

ART.7. Interdictii temporare:

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

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de servitute a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare ;
- orice fel de constructii anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare in ceea ce priveste gospodariile individuale;
- in zonele construite protejate, in zonele de protectie a monumentelor istorice, definite potrivit legii, si in ansamblurile de arhitectura si siturile arheologice, solicitantul va obtine avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, pe baza documentatiilor de urbanism avizate si aprobate conform legii;
- in cazul lucrarilor de interventii asupra constructiilor monumente istorice, pe langa avizul Ministerului Culturii si Cultelor se vor obtine avizele specifice cerintelor de calitate a constructiilor, potrivit prevederilor legale.

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

7.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

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

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

- pentru constructii administrative si financiar-bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire;

- pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest (magazine generale, supermagazine);

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

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

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

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

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

Nu este cazul.

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat;

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

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

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor specific UTR, astfel:

- distantele de protectie stabilite de min 4 m. pentru locuinte si peste 5 m., cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri, in cazul cladirilor cu functiuni publice;

- in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmari respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii);

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- suprafata minima a unei parcele construibile este de 200 mp. Frontul la strada va fi de minim 8m pentru constructii insiruite, 10 m pentru constructii cuplate si 12 m pentru constructii izolate. Adancimea parcelei va fi cel putin egala cu latimea minima a acesteia.
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe, cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat; pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m., pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- retragerea fata de limite va fi de min. 2,00 m. (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii invecinate.

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

Pentru tipurile de constructii prevazute in zona (constructii administrative, constructii financiar - bancare, constructii comerciale, constructii de cult, constructii pentru cultura, constructii si amenajari sportive, locuinte) stabilirea conditiilor, tipurilor, dimensiunilor si a numarului de accese pentru fiecare categorie de constructii se face in raport cu:

-destinatia, structura functionala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament;

-caracteristicile cladirii proiectate si a cladirilor existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului in zona;

-asigurarea conditiilor de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic;

-asigurarea legaturii la retea majora de circulatie din localitate sau din teritoriu;

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc. si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundaturile - cu o lungime maxim admisă de 100 m, trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător.

ART.15. Accese pietonale:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse și alăturate structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:

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

-pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi

-plan- Echipare tehnico-edilitară;

- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- accesul pietonal cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură acces pietonal, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.16. Racordarea la rețele tehnico -edilitare:

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele corespunzătoare capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- * prelungasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- * mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- * construiasca noi retele.

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;
- contractele incheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti; clauzele contractuale vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari (parcelari, institutii si servicii publice,etc. si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora) care pot contribui la cresterea calitatii vietii;
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;
- pentru lucrarile enumerate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele necesare, conform legii.

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;

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

ART.19. Parcelare:

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) - vezi si conditiile de realizare de retele art. 14 si 15.;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 16 si 17;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2):
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

- pentru functiuni complementare (locuinte): in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
- pe terenurile libere propuse pentru reparcelari (mai mult de 3 loturi), se vor intocmi de cei interesati PUZ-uri de parcelare.
- parcelarile in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat sau locale care au avizat respectivele arii de protectie.

ART.20. Inaltimea constructiilor

- se va corela cu reglementarile privind POT = 30%, PUT = 0,9, N = 3;
- pentru cladirile apartinand functiuni dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de inaltime de maxim P+2, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;
- pentru locuinte se va accepta un regim de P+1+m, cu conditiile de la punctul precedent;
- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice, nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime (non altius tollendi) ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii- Directia Monumentelor Istorice;
- in limita zonei protejate se limiteaza gabaritul volumetric al viitoarelor edificii la dimensiuni care sa nu depaseasca in plan 12x12 m, iar in inaltime 6 m la streasina si 12 m la coama.

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism;
- se vor prezenta obligatoriu desfasurari ale fronturilor stradale cuprinzand cel putin 3 cladiri alaturate;
- in zonele protejate istoric si arhitectural se vor utiliza cu precadere acoperisuri cu 4 pante si mai rar cu doua pante, cu tesirea unghiului frontonului. Materialele de invelitoare care pot fi utilizate sunt: sita, tigla si tabla zincata plana, tabla tip tigla.
- in zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii 50/1991, republicata ,cu modificarile si completarile ulterioare, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile

existente si al principiilor de estetica arhitecturala, care au ca obiect urmatoarele:

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

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat;
- valoarea acestuia, in principiu, nu trebuie sa depaseasca limita superioara stabilita prin PUG, iar in zona centrala se pot atinge urmatoarele valori maxime:
 - constructii sanatare – POT maxim = 20%
 - constructii sportive – POT maxim = 50%
 - constructii invatamant – POT maxim = 25%
 - constructii de cultura – POT maxim = 60%
 - constructii administrative – POT maxim = 70%
- POT va fi corelat, in raport de functiunea cladiri, cu precizarile de la art. 20 pentru determinarea inaltimii maxime.

7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

ART.23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunile zonei centrale) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 si anexei nr. 5 din R.G.U.;
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

ART.24 Spatii verzi:

- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate astfel:

- constructii sanatare – 30%
- constructii sportive – 30%
- constructii invatamant – 25%
- constructii de cultura –20%
- constructii administrative – 15%

- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din RGU nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela;

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor.

ART.25. Imprejmuiri:

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

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

8.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- IScx - functiuni complexe (UTR: 1);
- ISr - cu restrictii intocmire P.U.Z. ;
- Iscu – constructii de cult (UTR: 1,2);
- ISi- unitati invatamant (UTR 1, 2);
- ISs- unitati sanitare (UTR 1);

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe, compusa din:

- institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime;
- institutii publice aferente zonelor de locuit.

ART.3. Functiunile complementare admise:

- activitati productive nepoluante.
- cai de circulatie pietonala;
- spatii verzi; scuaruri.

8.2. CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- Locuinte cu regim mic de inaltime;
- comert;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui PUZ aprobat in zonele cu restrictie temporara de construire si a unui studiu geotehnic favorabil in zonele cu riscuri naturale semnalate.

ART.6. Utilizari interzise:

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante (vezi:caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public.

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise pentru IScx, pana la elaborarea si aprobarea unui PUZ;
- oricare din constructiile admise in zona intersectiilor cu restrictie temporara pana la realizarea acestora.

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de servitute si de protectie ale lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare: prospectul strazilor, LEA, aductiune apa.
- in zonele construite protejate, in zonele de protectie a monumentelor istorice, definite potrivit legii, si in ansamblurile de arhitectura si siturile arheologice, solicitantul va obtine avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, pe baza documentatiilor de urbanism avizate si aprobate conform legii;
- in cazul lucrarilor de interventii asupra constructiilor monumente istorice, pe langa avizul Ministerului Culturii si Cultelor se vor obtine avizele specifice cerintelor de calitate a constructiilor, potrivit prevederilor legale.

8.3. CAPITOLUL 3- CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**8.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:**

- durata minima de insorire cf. normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 febr.-21 oct. pentru cladirile de

locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

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

- pentru constructii administrative si financiar-bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire;

- pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest (magazine generale, supermagazine);

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

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

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute in reglementari UTR.

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

- Nu este cazul.

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat;

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

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

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor specific UTR, astfel:

- distantele de protectie stabilite de min 4 m. pentru locuinte si peste 5 m., cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri, in cazul cladirilor cu functiuni publice;

- in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmari respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii);

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe; cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat; pozitia lor

este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara;

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- retragerea fata de limite pentru constructii existente va fi de min.2,00 m. (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii invecinate, iar pentru constructii noi conditionata de respectarea distantei minime de protectie sanitara conform normelor in vigoare.

8.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

Pentru tipurile de constructii prevazute in zona (constructii administrative, constructii financiar - bancare, constructii comerciale, constructii de cult, constructii pentru cultura, constructii si amenajari sportive, locuinte) in care stabilirea conditiilor, tipurilor, dimensiunilor si a numarului de accese pentru fiecare categorie de constructii se face in raport cu:

-destinatia, structura functionala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament;

-caracteristicile cladirilor proiectate si a cladirilor existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului in zona;

-asigurarea conditiilor de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participarii la trafic;

-asigurarea legaturii la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu;

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundaturile - cu o lungime maxim admisa de 100 m.- trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator.

ART.15. Accese pietonale:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau piete pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii;
 - pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- accesele pietonale cu circulatie continua sunt asigurate prin treceri denivelate si prin alternanta la intersectii semaforizate fata de circulatia vehiculelor;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap;
- la autorizarea constructiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietati private vecine;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

8.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16. Racordarea la retele tehnico -edilitare:

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

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;

- contractele incheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti; clauzele contractuale vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari (parcelari, institutii si servicii publice,etc. si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora) care pot contribui la cresterea calitatii vietii;
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;
- pentru lucrarile enumerate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele necesare, conform legii.

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile.

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

ART.19. Parcelare:

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc attributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) - vezi si conditiile de realizare de retele (art.14 si 15.);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 16 si 17;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2), se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
- pentru functiuni complementare (locuinte): in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;

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

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

ART.20. Inaltimea constructiilor

- se va corela cu reglementarile privind POT = 30%, PUT = 0,9, N = 3;

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

- pentru locuinte se va accepta un regim de P+1+m, cu conditiile de la punctul precedent;

- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice, nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime (non altius tollendi) ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii- Directia Monumentelor Istorice;

- in limita zonei protejate se limiteaza gabaritul volumetric al viitoarelor edificii la dimensiuni care sa nu depaseasca in plan 12x12 m, iar in inaltime 6 m la streasina si 12 m la coama.

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

- in zonele protejate istoric si arhitectural se vor utiliza cu precadere acoperisuri cu 4 pante si mai rar cu doua pante, cu tesirea unghiului frontonului. In Lp se vor utiliza materiale traditionale, ziduri si socluri din piatra, tencuieli zugravite alb si placaje de lemn aparent. Materialele de invelitoare care pot fi utilizate sunt: sita, tigla si tabla zincata plana.

- in zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica arhitecturala, care au ca obiect urmatoarele:

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

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat;
- valoarea acestuia, in principiu, nu trebuie sa depaseasca limita superioara stabilita prin PUG , iar in zona centrala se pot atinge urmatoarele valori maxime:
 - constructii sanatare – POT maxim = 20%
 - constructii sportive – POT maxim = 50%
 - constructii invatamant – POT maxim = 25%
 - constructii de cultura – POT maxim = 60%
 - constructii administrative – POT maxim = 70%
- POT va fi corelat, in raport de functiunea cladiri, cu precizarile de la art. 20 pentru determinarea inaltimii maxime.

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

ART.23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunile zonei centrale) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 si anexei nr. 5 din R.G.U.;
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

ART.24 Spatii verzi:

- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate astfel:

- constructii sanatare – 30%
- constructii sportive – 30%
- constructii invatamant – 25%
- constructii de cultura –20%
- constructii administrative – 15%

- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din RGU nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela;

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor.

ART.25. Imprejmuiri:

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

9. L - ZONA DE LOCUINTE

9.1. CAPITOLUL 1- GENERALITATI

ART.1 Tipurile de subzone functionale sunt:

- Lm - predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1 (UTR 1,2);
- Lp - in zona protejata pentru protectia monumentelor istorice (UTR 1, 2);
- Ls - idem, cu restrictii pentru protectie sanitara (UTR 1);
- Lr - idem, cu restrictii pana la intocmire PUZ (UTR 1,2);
- Lg — in zona de obligativitate aviz geotehnic (UTR 1,2);
- La - cu restrictii de construire pana la obtinere aviz administrator retea(UTR 1)

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

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

ART.3. Functiunile complementare admise sunt:

- institutii si servicii complexe;
- activitati nepoluante;
- circulatii pietonale;

9.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- locuinte individuale sau colective;
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie;
- activitati nepoluante, conform Ord. M.S. 536/sept.1997-art.4 si a unui studiu de impact.
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P, in conditiile respectarii Ord. M.S. 536/sept.1997-art.16;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si legii 10/1995;
- oricare din functiunile de la art.4 pe terenurile agricole introduse in intravilan, cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR:1,2 - cu conditia existentei unui PUZ aprobat;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR: 1,2- cu conditia existenta avizului geotehnic;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR 1,2 - cu conditia obtinerii si a avizului M.C. privind protectia monumentelor.
- Oricare din functiunile de la art. 4 cu conditia obtinerii avizului SNCFR- UTR 1.

ART.6. Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U. (vezi:caracteristici ale parcelelor – suprafata < 250mp, cladiri izolate - front la strada mai mic de 12 m; cladiri cuplate - front la strada mai mic de 10 m);

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise in UTR 1,2 - pana la elaborarea studiului geotehnic;
- oricare din constructiile admise in UTR 1,2 - pana la obtinerea avizelor de la M.S;
- oricare din constructiile admise in UTR 1,2- pana la obtinere aviz administratori de retele.
- oricare din constructiile admise in zona intersectiilor cu restrictie temporara pentru modernizare pana la realizarea acestora.

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie noua in zonele de protectie sanitara ;
- orice fel de constructie in zonele de servitute a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare: prospectul strazilor, LEA, traseu retele apa-canal;

- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectie a mediului in vigoare.

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

9.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- durata minima de insorire cf. normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 febr.-21 oct. pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele cu interdictie temporara de construire, solutiile urbanistice ale PUZ prin rezolvarea retelei stradale, orientarea, distantarea, dimensionarea constructiilor vor asigura durata minima de insorire
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza anexei nr. 3 la R.G.U.;
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de 1 ora si 30 min la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare;
- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G;
- se vor respecta regimurile de aliniere ale majoritatii constructiilor existente daca acestea sunt amplasate in afara zonelor de siguranta a DJ, DC.

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

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

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat;
- regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentul local, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante

intre fronturile construite si in reper existent (axul strazii, limita trotuarului, imprejmuiiri etc.);

- in general va fi respectata regula stabilirii inaltimei maxime a constructiilor fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus ($H_{max} < D$), pentru conformare cu normele de igiena si securitate a constructiilor. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor si se vor respecta distantele de protectie stabilite de 3-5 m pentru locuinte si peste 5 m cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri - in cazul cladirilor cu functiuni publice precum si pentru asigurarea vizibilitatii la intersectii;

- in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmarii respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii).

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

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

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

Adâncimea parcelei va fi cel putin 1,5x latimea minima a parcelei.

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

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;

- retragerea fata de limite va fi de min. 2,00 m. (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre, balcoane, ori alte asemenea lucrari orientate spre proprietate vecina, respectiv 1,00 m pentru ferestre vedere, balcoane, ori alte asemenea lucrari neparalale cu linia de hotar;

- distanta minima fata de limita de proprietate se majoreaza astfel:

- 4,0 m. in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;

- 6,0 m. in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;

- in functie de frontul la strada al parcelelor, care va respecta art.30 din R.G.U. cladirile se pot amplasa:

- in regim izolat;
- in regim cuplat (un calcan lateral, o fatada laterala);
- in regim insiruit (doua calcane laterale);
- in zonele de extindere a locuirii, unde nu exista o parcelare prealabila adecvata acestei functiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat dupa aprobarea sa conform prevederilor legale.

9.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementarilor Codului Civil;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- accesese vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colt vor avea accesese din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundaturile - cu o lungime maxim admisa de 100 m- trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator;

ART.15. Accese pietonale:

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

- la autorizarea constructiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil,art 616) prin zonele (terenurile) proprietati private vecine;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

9.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16 Racordarea la retele tehnico - edilitare:

- terenurile destinate dezvoltarii localitatii, conform normelor sanitare, dispun obligatoriu de posibilitatea racordarii, realizarii alimentarii cu apa, racordare la retele de alimentare cu energie electrica si de indepartare si neutralizare a apelor uzate, prin grija Consiliului Local;
- pentru locuinte existente, in cazul in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului - asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice – precum si prevederile Codului Civil (art. 610);
 - in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala.
- pentru locuinte noi, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - construiasca noi retele.

ART.17. Realizarea de retele tehnico- edilitare:

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

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

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;
- retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului;
- retelele de apa, canalizare, drumuri si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei;
- lucrarile de bransare la retelele de utilitate publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- lucrarile de extindere, dupa realizare, trec in proprietate publica si se administreaza conform legii.

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

ART.19. Parcelare:

- terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi, spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi parti private apartinand unor proprietari diferiti;
- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - pentru cladiri cuplate – front minim la strada 10 m;
 - pentru cladiri izolate – front minim la strada 12 m;
 - suprafata minima a parcelei – 250 m
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);vezi si conditiile de realizare de retele art.14 si 15;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 16 si 17;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;
- pentru cladirile apartinand functiunilor complementare (art. 3):
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere cu suprafete mai mari de 1000 mp ce se doresc a fi lotizate (peste 3 parcele) se vor elabora studii urbanistice (PUZ), care vor stabili

parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG in L pentru functiunea dominanta (locuirea cf. art. 2):

- in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor precum si cele de amplasare si conformare;

- pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelarii, care vor fi aprobate conform legislatiei;

- parcelarile in zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii.

ART.20. Inaltimea constructiilor:

- se va corela cu reglementarile privind POT = 30%, PUT = 0,9, N = 3;

- pentru locuinte individuale noi se va accepta un regim de P+2;

- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice, nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forumurilor autorizate - Directia Monumentelor Istorice a Judetului Olt- sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime (non altius tollendi) ce se va stabili prin studii de specialitate.

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor:

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

- In zonele de protectie ale monumentelor se vor utiliza cu precadere acoperisuri cu 4 pante si mai rar cu doua pante, cu tesirea unghiului frontonului. In Lp se vor utiliza materiale traditionale, ziduri si socluri din piatra, tencuieli zugravite si placaje de lemn aparent. Materialele de invelitoare care pot fi utilizate sunt: sita, tigla si tabla zincata plana.

- in zonele in care nu este instituit regim de protectie a monumentelor, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica a arhitecturii, care au ca obiect urmatoarele:

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile,scarile exterioare (sunt interzise turnuletele si acoperisurile false); materialele de constructie pentru finisaje exterioare (in vederea folosirii lor adecvate si evitarii exceselor privind varietatea acestora). Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianta si gresie policroma, tencuieli vopsite in culori stridente si decoratii straine de repertoriul ornamental traditional. Se va evita utilizarea de materiale de invelitoare cu

policromie stridentă - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești.

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

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

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

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat; valoarea acestuia, în principiu, nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG:

- POT max 30% .

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

ART.23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei - vezi anexa 4 din RGU) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;

- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/ 1993 – un loc de parcare/ garare pe o unitate de locuit;

- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART.24. Spații verzi:

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective,

- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor.

ART.25. Împrejmuiri:

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

10. I - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITE

10.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

Ip -industrie alimentara

Ir- cu restrictii pana la intocmire PUZ

Im-industrii mici si mijlocii

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

- intreprinderi industriale de productie si servicii nenocive, depozite etc.

ART.3. Functiunile complementare admise sunt:

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

10.2. CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- activitati industriale nepoluante conform art.2.;
- depozite si anexe industriale;
- servicii pentru activitati industriale;
- circulatii, parcuri.

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Legii 10/1995, a Studiului de impact si acordului de mediu conform Legii 137/1995.
- oricare din functiunile de la art.4 pe terenurile agricole introduse in intravilan, cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din functiunile de la art.4., cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare.

ART.6. Utilizari interzise:

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

ART.7. Interdictii temporare:

- orice fel de constructie admisa in zonele de extindere a intravilanului, pana la intocmirea si aprobarea PUZ, realizarea infrastructurii necesare si posibilitatii racordarii la utilitati;
- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea studiilor necesare (de folosinta a terenului, de impact) si obtinerea avizelor legale;

- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora.

ART.8. Interdictii permanente:

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

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

10.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- Se recomanda insorirea spatiilor pentru birouri;
- Se recomanda orientarea nord pentru depozite;
- Se recomanda iluminare zenitala pentru spatiile de lucru;

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

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

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

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

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

- zonele industriale necesita elaborarea de studii urbanistice zonale in cadrul carora se vor respecta principii de amplasare fata de aliniament determinate de

ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii), acestea stabilite prin studii de impact asupra mediului, cu conditia de a nu fi sub regimul de aliniere stabilit pentru UTR respectiv.

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- dimensiunile parcelelor conditioneaza functiunea cladirilor care se vor amplasa;
- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui PUZ, studiu urbanistic necesar pentru a aproba constructibilitatea unei parcele in zona industriala stabilita;
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale, constructii anexe si utilitati, parcuri si spatii verzi de protectie perimetrare; cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat; pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m. pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- Cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirilor, dar nu mai putin de 6,00 metri.
- In toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 10 metri.

10.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- pentru tipurile de constructii prevazute in zona in care stabilirea conditiilor, tipurilor dimensiunilor si a numarului de accese pentru fiecare categorie de constructii se face in raport cu:
 - destinatia, structura functionala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament;
 - caracteristicile cladirilor proiectate si a cladirilor existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului in zona;
 - asigurarea conditiilor de fluenta, securitate, confort si o buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic;
 - asigurarea legaturi la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu.
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc. si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- in cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3m si o inaltime de 3,5 m;
- accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta.

ART.15. Accese pietonale:

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

10.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16. Racordarea la retele tehnico - edilitare:

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

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publica a comunei sau judetului;
- reseaua de alimentare cu energie electrica sunt proprietatea publica a statului;
- lucrarile prevazute in aceste domenii, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

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

ART.19. Parcelare:

- pentru a fi construabila o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau pun servitute); vezi si conditiile de realizare de retele - art.14 si 15.;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 16 si 17;
 - forme si dimensiuni care sa permita respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament;
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2):
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice zonale, care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG.
 - *parcela minima construabila = 800 mp.*

ART.20. Inaltimea constructiilor:

- autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri (6 m) cladirile imediat invecinate. In sensul prezentului Regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceiasi parte a strazii;
- *pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art 2) se va accepta un regim de inaltime, in limita reglementarilor zonei, cu conditia incadrarii in normele de igiena (distanta fata de linia orientata nord – $h/2$) si protectie impotriva incendiilor (distanta minima fata de limitele laterale si posterioare – 3 m); se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic aprobat conform legii.*

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism;
- in zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica a arhitecturii;
- se interzice amplasarea catre caile de comunicatie publice a activitatilor care au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, etc.);
- se interzice folosirea, pentru finisaje, a materialelor precare (PAL, PFL, azbociment, plastic ondulat, imitatii de materiale naturale) la cladirile sesizabile din spatiul public.
- invelitorile vor fi din materiale rezistente, culorile recomandabile – gama rosu, verde, maro, tipul de invelitoare – sarpanta in 2 sau 4 ape.
- toate fatadele vor avea acelasi grad de finisare.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat; valoarea acestuia, in principiu nu trebuie sa depaseasca limita maxima stabilita prin PUG (80%);
- *POT, pentru unitatile noi propuse, va fi corelat, in raport de functiunea cladirii, cu indicatorii admisibili determinati de necesitati tehnologice si cu normele de protectie sanitara si de protectie a mediului si se va stabili prin studiul de fezabilitate (conform anexa 2 la R.G.U.).*

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

ART.23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective. Necesarul de parcaje pentru fiecare cladire ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 si anexei nr. 5 din R.G.U.:
- pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 10 – 100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp;
- pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 100 – 1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp;
- pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp;

- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fara studii de impact asupra mediului (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

ART.24. Spatii verzi:

- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU in raport cu functiunea cladirii;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor, precum si a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m, la limita zonei functionale;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi amenajate ca spatii verzi;
- suprafata minima de spatii verzi din incintele industriale va fi de 20% din suprafata totala a terenului.

ART.25. Imprejmuiri:

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

11. A - ZONA UNITATILOR AGRICOLE

11.1. CAPITOLUL I – GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- Aa - unitati agricole (UTR nr.1,2);

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este:

- constructii aferente activitatilor agricole.

ART.3. Functiunile complementare:

- spatii de depozitare;
- constructii anexe.

11.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- activitati agricole nepoluante si fara risc tehnologic, conform art2.;
- cladiri administrative, depozite si anexe agricole;

- servicii pentru activitati agricole;
- locuinte de serviciu si anexe existente, in zonele unitatilor agricole;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4., cu conditia rezolvarii tuturor conditiilor impuse de normele sanitare in interiorul parcelei;
- oricare din functiunile de la art.4., cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor de apa, precum si fata de zonele de locuit.
- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Legii 10/1995, a Studiului de impact si acordului de mediu conform Legii 137/1995.
- oricare din functiunile de la art.4, cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare .

ART.6. Utilizari interzise:

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

ART.7. Interdictii temporare:

- *schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea unui studiu de impact si obtinerea acordului de mediu*
- *oricare din constructiile admise prezentate la art .4 care duc la o crestere a zonei minime de protectie sanitara conform OMS 536/ 1997, pâna la elaborarea si aprobarea unui PUZ.*

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de protectie ale lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare, care produc noxe ce depasesc limitele parcelei si care nu respecta distantele normale fata de zona de locuit.

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

11.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- in zonele cu interdictie temporara de construire, solutiile urbanistice ale PUZ, propun rezolvarea retelei stradale, orientarea, distantarea, dimensionarea constructiilor pentru a se asigura durata minima de insorire;
- necesitatile de insorire si iluminat natural pentru cladirile noi se vor rezolva prin proiectele de executie.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute in plansele Reglementari urbanistice zonificare si profile transversale, anexate la prezentul Regulament.

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

- lucrari de investitii ale agentilor economici, care afecteaza zona de protectie (100 m din ax CF) a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR si al Ministerului Transporturilor;

- in zona de siguranta (20 m din ax CF) a infrastructurii feroviare este interzisa amplasarea oricarei constructii, plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

- in zona de siguranta (20 m din ax CF) a infrastructurii feroviare sunt interzise efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpari, ar afecta stabilitatea solului si ar modifica echilibrul panzei freatice subterane;

- in zona de siguranta (20 m din ax CF) a infrastructurii feroviare sunt interzise depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

ART. 12. Amplasarea fata de aliniament:

- in situatia amplasarii unor noi constructii in unitati agricole existente se va respecta aliniamentul cladirilor invecinate.

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- dimensiunile parcelelor conditioneaza functiunea cladirilor care se vor amplasa; autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu urbanistic necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona stabilita.

11.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**ART.14. Accese carosabile:**

- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc. si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;

- accesese vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;

- parcelele de colt vor avea accesese din drumul cu traficul cel mai redus.

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

ART.15. Accese pietonale:

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

11.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16. Racordarea la retele tehnico - edilitare:

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

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;
- retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publica a comunei sau judetului;
- retelele de alimentare, cu energie electrica sunt proprietate publica a statului;
- lucrarile prevazute in aceste domenii, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica;

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

ART.19. Parcelare:

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atât in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cât si de drept (servitutele care il greveaza);
 - *parcela minima = 3500 mp;*
 - conditiile de construibilitate sunt :
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - vezi si conditiile de realizare de retele – art.14 si 15;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art.16 si 17;

- forme si dimensiuni care sa permita respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament;

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2):

- se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decât constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

ART.20. Inaltimea constructiilor:

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de inaltime de maxim 9 m la coama, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor, se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic aprobat conform legii;

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor:

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

- se interzice amplasarea catre drumurile publice a activitatilor care au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, de combustibili solizi etc.).

- se interzice folosirea, pentru finisaje, a materialelor precare (PAL, PFL, azbociment, plastic ondulat, imitatii de materiale naturale) la cladirile sesizabile din spatiul public.

- invelitorile vor fi din materiale rezistente, culorile recomandabile – gama rosu, verde, maro, tipul de invelitoare – sarpanta in 2 sau 4 ape.

- toate fatadele vor avea acelasi grad de finisare.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

- *modificarea POT actual se va putea face numai prin intocmirea, avizarea si aprobarea unui PUZ ce va respecta normativele de proiectare in vigoare pentru unitatile agro-zootehnice, normele de protectie sanitara si normele de protectie a mediului.*

11.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

ART.23. Parcaje:

- parcajele pentru autovehiculele personalului si pentru mijloacele de transport speciale se vor realiza in incinta.

ART.24. Spatii verzi:

- spatiile verzi amenajate vor ocupa cel putin 20% din suprafata totala a terenului.

ART.25. Imprejmuiri:

- se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max. 2,60 m, respectand exigentele de estetica arhitecturala;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de intrarea lor in incinta fara a incomoda circulatia pe drumurile publice.

12. CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**12.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI****ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:**

- CCR - cai rutiere (UTR:1,2);
- CCF — cai feroviare (UTR: 1);
- CCFc — constructii aferente cailor feroviare (UTR:1);

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este de:

- constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere;
- constructii si amenajari pentru cai de comunicatii feroviare.

ZONA DRUMULUI ESTE SUPRAFATA DE TEREN OCUPATA DE ELEMENTELE CONSTRUCTIVE DE DRUM SI DE LUCRARILE AFERENTE CONSTITUITA DIN AMPRIZA SI CELE DOUA FASII LATERALE DE O PARTE SI DE ALTA A EI, DENUMITE ZONE DE SIGURANTA, LA CARE SE ADAUGA SI ZONELE DE PROTECTIE CORESPUNZATOARE FIECAREI CATEGORII DE DRUMURI PUBLICE.

ZONA C.F. ESTE SUPRAFATA DE TEREN OCUPATA DE ELEMENTELE CONSTRUCTIVE DE CALE FERATA ALCATUITE DIN SUPRASTRUCTURA, INFRASTRUCTURA - TERASAMENTE CU LUCRARI DE CONSOLIDARE SI PROTECTIE AFERENTE, PODURI SI TUNELURI - LA CARE SE ADAUGA ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII ALCATUITA DIN FASIA DE TEREN (INDIFERENT DE PROPRIETAR) CU LATIMEA DE 100 m, MASURATA DE LA LIMITA ZONEI CADASTRALE C.F. SITUATA DE O PARTE SI DE ALTA A CAII FERATE.

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

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

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante).

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

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

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

c) instalatii fixe pentru tractiune electrica

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

Alte constructii avizate in conditiile legilor in vigoare .

12.2 CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- oricare din constructiile cu functiunile de la art. 2;
- reseaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public;
- parcajele publice;
- unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale.
- orice constructii sau amenajari adiacente cailor de circulatie si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice.
- constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata.

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- orice constructie, in zona de protectie a drumurilor publice se poate autoriza conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice, a acordurilor Ministerului Transporturilor si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;
- oricare din constructiile apartinand functiunilor conform art. 2 in zonele in care s-a instituit interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea conform legii a studiilor si proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementari;

- orice constructie, in conditiile paragrafului anterior, care prin amplasare si functionare nu va afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta; accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor specifice;
- in zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform al organului de specialitate ce administreaza drumul urmatoarele:
 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;
 - parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante);
 - conducte de alimentare cu apa si de canalizare, retele electrice, etc.
- in zona caii ferate se autorizeaza executia de constructii in conformitate cu capitolul II , punctul 5 din prezentul R.L.U.

ART.6. Utilizari interzise:

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare, organizare si desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;
- conform regulilor stabilite in prezentul R.L.U.

ART.7. Interdictii temporare:

- orice constructie in zonele reglementate prin interdictie temporara, pana la realizarea lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderii si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG a proiectelor de specialitate elaborate in conditiile respectarii Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii si aprobate conform legii;
- conform regulilor stabilite in prezentul R.L.U.

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructii care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante: constructii provizorii, chioscuri, anexe gospodaresti, panouri publicitare;
- orice fel de constructie care, prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico -edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati;
- se va respecta zona de servitute legal instituita.
- conform regulilor stabilite in prezentul R.L.U.

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

12.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

nu e cazul;

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice drumuri judetene, drumuri comunale si strazi in intravilan;
- elementele componente ale drumurilor sunt calea de rulare, ampriza, fasiile de siguranta si zonele de protectie;

ZONELE DE PROTECTIE sunt stabilite in functie de categoria strazii, astfel:

in afara localitatilor -fasii de teren intre marginile exterioare fasiei de siguranta si marginile zonei drumului:

-22m din ax DN;

- 20m din ax la DJ;

- 18 m din ax la drumurile comunale;

Terenurile aflate in zona de protectie (cuprinsa de la zona de siguranta si marginea exterioara zonei drumului) raman in gospodaria acelor care le au in proprietate sau administratie, cu folosinta respectiva.

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

- orice constructie care se amplasează in ZONA DE PROTECTIE (100 m) a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizează cu avizul R.A. S.N.C.F.R. si Ministerul Transporturilor;
- in zona de siguranta (20 m) a caili ferate este interzisa amplasarea oricarei constructii.

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii);
- pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta intre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor, de minim 26m pentru drumurile nationale , de minim 24 m pentru drumurile judetene si de minim 20 m pentru drumurile comunale.
- in sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latime de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR situata de o parte si de alta a caili

ferate. Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Regiei Autonome – SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si proiectelor de specialitate;
- amplasarea panourilor publicitare se va face in baza unor studii de specialitate pentru evitarea blocarii unor perspective interesante si pentru a nu stanjeni circulatia si vizibilitatea panourilor cu semne de circulatie.

12.3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc. si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundaturile - cu o lungime maxim admisa de 100 m.- trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator;

ART.15. Accese pietonale:

- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal;
- la realizarea acceselor pietonale, precum si la lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap;
- pe strazile cu un singur aliniament de plantatie inalta, acesta se va amplasa in asa fel incat sa umbreasca aleea pietonala.

12.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16. Racordarea la retele tehnico -edilitare:

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retele corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;

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

- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele.

ART.17. Realizarea de retele tehnico- edilitare:

- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;
- contractele incheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti; clauzele contractuale vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari (parcelari, institutii si servicii publice etc. si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora) care pot contribui la cresterea calitatii vietii;
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;
- cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
- indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;
- pentru lucrarile enuntate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice judetene necesare, precum si ale regiilor de specialitate, in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar.

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;
- retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului;
- retelele de apa, canalizare, drumuri si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei;

- lucrarile de bransare la retelele de utilitate publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- lucrarile de extindere se fac conform art. 16, si dupa realizare, trec in proprietate publica si se administreaza conform legii.

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

ART.19. Parcelare

- pentru a fi construabila o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi conditiile de realizare de retele art.14 si 15;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 16 si 17;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;
- parcelarile in zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat stabilite conform legii.

ART.20. Inaltimea constructiilor:

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

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor:

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

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- conform indicatiilor specifice UTR, posibil de modificat dupa necesitati tehnologice.

12.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

ART.23. Parcaje:

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective;
- utilizarea domeniului public pentru parcare este interzisa in zona DJ;
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fara studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator);

- in situatia in care pe anumite parcele nu se poate realiza numarul normat de parcaje, Consiliul Local poate impune o taxa din care sa se amenajeze parcaje publice in imediata vecinatate.

ART.24. Spatii verzi:

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospecte;
- pentru constructii specificate la art. 2 si 3, eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate, cu rol de atenuare a poluarii sonore.

ART.25. Imprejmuiri:

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

13. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

13.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- GCc - cimitire (UTR : GCc 1,2);
- GCs – salubritate;
- GCa - gospodarie ape (UTR :1,2).

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este:

- constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala.

ART.3. Functiunile complementare

- nu sunt admise.

13.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

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

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din utilizarile de la art 4. cu conditia respectarii legislatiei si a normelor sanitare in vigoare precum si a avizelor impuse de protectia mediului si a zonelor construite;
- oricare din functiunile de la art.4. cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara conform Ordin MS nr.536 /1997 - fata de zonele de locuit, astfel:
 - cimitire - 50 m;

- unitati de salubritate - 200 m.

ART.6. Utilizari interzise:

- oricare alta functiune in afara celor precizate prin PUG.

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile / extinderile admise prezentate la art.2. pana la elaborarea obligatorie aprobarea studiilor de specialitate necesare si elaborarea PUZ;

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie, conform art. 6, inclusiv in zona de protectie sanitara.

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

13.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- Nu e cazul.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG;

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

- Nu este cazul

ART. 12. Amplasarea fata de aliniament:

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distantele de protectie stabilite prin studiul de impact;
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii);
- in cazul incintelor situate in zone de activitati industriale, de servicii si depozitare se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10 metri.

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- autorizarea de construire pentru constructii noi / extinderi va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu urbanistic, necesar pentru a proba construibilitatea parcelei pentru functiunea stabilita;
- se vor respecta normele de igiena:
 - la cimitire, intre gard si morminte va fi lasata o zona libera de 3 m.

13.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- stabilirea conditiilor, tipurilor, dimensiunilor si a numarului de accese pentru fiecare categorie de constructii se face in raport cu:
 - destinatia, structura functionala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament;
 - caracteristicile cladirii proiectate si a cladirilor existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului in zona;
 - asigurarea conditiilor de fluenta, securitate, confort si o buna desfasurare a circulatiei generale pentru participantii a trafic;
 - asigurarea legaturii la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu;
- in incinta cimitirelor vor fi prevazute alei semicarosabile, care vor delimita locurile de veci.

Distanta dintre interaxul acestor alei va fi de 9 m.

ART.15. Accese pietonale:

- va fi cuplat cu accesul carosabil;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap;

13.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16. Racordarea la retele tehnico -edilitare:

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

ART.17. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- extinderea retelelor edilitare in zona unitatilor de gospodarie comunala cade in sarcina Consiliului Local Mihaesti.
- toate cladirile vor fi dotate cu instalatii de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din intretinerea si functionare instalatiilor, din parcaje/garaje.

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

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

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

ART.19. Parcelare:

- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natură și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele - art 14 și 15.;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art. 16 și 17;
 - forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- parcelele ce pot fi concesionate în cimitire vor avea dimensiuni de 3 m pe 2 m.

ART.20. Înălțimea construcțiilor:

- pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 9,0 metri la coama;
- în cimitire construcțiile supraterane vor avea înălțimea maximă de 3 m la cornișă și 4,5 m la coama.

ART.21. Aspectul exterior al construcțiilor:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcției acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- la cimitire se va ține seama de caracterul sobru al funcției;
- construcțiile supraterane din cimitire (cavouri) vor fi autorizate pe baza unor proiecte întocmite de persoane cu drept de semnătură OAR.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- este de maxim 30% pentru cimitire și nenormat pentru celelalte funcțiuni.

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

ART.23. Parcaje:

- necesarul de parcaje pentru fiecare obiectiv se va realiza în incintă.

ART.24. Spații verzi:

- se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 45% din parcelă;
- zona de protecție sanitară (50 m la cimitire) se recomandă a fi plantată cu arbori cu coroană mare;
- pentru celelalte unități de gospodărie comună 20% din incintă va fi ocupat de zona verde și plantații de protecție.

ART.25. Împrejurimi:

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

14 P – ZONA DE RECREERE SI SPORT SI PERDELE DE PROTECTIE

14.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- Ps - amenajari sportive (UTR:1);

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

- amenajari pentru activitati sportive, respectiv stadionul comunei Mihaesti.

ART.3. Functiunile complementare:

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

14.2 CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- amenajari pentru sport, recreere, odihna, promenada inclusiv dotari aferente;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si legii 10/1995;

ART.6. Utilizari interzise:

- oricare alta functiune in afara celor precizate in PUG.

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise prezentate la art.2 pana la elaborarea obligatorie si aprobarea unui PUZ in UTR 1;

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor tehnic edilitare:prospectul strazilor, LEA, apa-canal;
- orice fel de utilizare in afara celor permise prin reglementari;
- orice fel de constructii si anexe admise conform art.4 care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit stabilite prin studiul de impact.

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

14.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive a spatiilor amenajate pentru joc;
- se vor realiza plantatii inalte completate cu arbusti spre sudul amenajarii sus-mentionata.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

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

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

- Nu e cazul.

ART. 12. Amplasarea fata de aliniament:

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

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- plantatiile inalte vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

14.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- in interiorul amplasamentului vor fi asigurate accese carosabile ocazionale pentru intretinerea plantatiilor si interventia pompierilor in caz de incendii.

ART.15. Accese pietonale:

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

va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap;

- la autorizarea constructiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil art. 616) prin zonele (terenurile) proprietati private vecine;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

14.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16. Racordarea la retele tehnico -edilitare:

- echiparea tehnico-edilitara a spatiilor amenajate pentru activitati sportive prin racord la reseaua edilitara cade in sarcina Consiliului Local.

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- in spatiile amenajate pentru activitati sportive se pot realiza retele tehnico-edilitare pentru intretinere, prin grija Consiliului Local.

ART.18. Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare

- retelele edilitare (alimentare cu apa si iluminat public) apartin patrimoniului public al unitatii teritorial-administrative.

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

ART. 19. Parcelare:

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

ART.20. Inaltimea constructiilor:

- pentru constructii aferente dotarilor pentru sport si activitati de recreere, conf. necesitatilor functionale, cu conditia respectarii valorii minime a PUT, specificata pe UTR-ul respectiv: $UTR\ 1 - PUT = 0,9$;

Aspectul exterior al constructiilor:

- Nu este cazul.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- Nu este cazul.

14.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

ART.23. Parcaje:

- in zona stadionului comunei Mihaesti se propun, la sol, 50 de parcare pentru automobile si 3 pentru autocare.

ART.24. Spatii verzi:

- eliberarea autorizatiilor de construire in Ps, se va face doar pe baza unor studii de specialitate;
- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de corelarea amenajarilor cu normele de igiena si protectia mediului: corelarea se face tinand cont de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului;

ART.25. Imprejmuiri:

- pentru cladirile si amenajarile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m.

15. TE -ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

15.1. CAPITOLUL 1-GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- TEc -constructii aferente retelelor tehnico-edilitare (UTR:1,2);
- TEr -retele tehnico-edilitare (UTR 1,2);

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este de:

-constructii,amenajari si instalatii pentru retele tehnico-edilitare.

ART.3. Functiunile complementare

-nu sunt admise.

15.2 CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- orice constructii si amenajari tehnico-edilitare de extindere, marire a capacitatii sau racordare la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare si pentru a caror extindere/ realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare asigurate, atrase potrivit legii.

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare functiunile de la art.4 cu conditia asigurarii zonelor de protectie;
- autorizatia de construire pentru lucrarile de la art. 4 se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organismele abilitate, in conditiile legii administratiei publice centrale de specialitate si servicii publice descentralizate, precum si regii de specialitate subordonate conditiilor locale.

ART.6. Utilizari interzise:

- oricare alta utilizare functionala;

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile de extinderi admise pana la obtinerea autorizatiei de construire.

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie admisa care, prin dimensiuni si capacitate presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati;
- orice fel de constructie in zonele de protectie instituite.

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

15.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- Nu e cazul;

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G, reglementari UTR si culoarele pentru retele.

ART.11. Amplasarea fata de cai ferate SNCFR:

- se vor respecta distantele legale fata de zona caili ferate iar pentru zonele de protectie de 100m de-o parte si de alta pentru autorizarea oricaror constructii se va obtine aviz MT si SNCFR.

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare U.T.R., conformate conditiilor functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitati).

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice.
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice.

-dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a LEA are urmatoarele valori in functie de tensiune :

24 m – pentru LEA cu tensiuni intre 1si 110 kw.

37 m – pentru LEA cu tensiuni de 110 kw.

55 m – pentru LEA cu tensiuni de 220 kw.

75 m – pentru LEA cu tensiuni de 400 kw

Se instituie urmatoarele zone de protectie .

-DN	-22 m din axul drumului , 1.5m zona de sig;
- DJ	- 20 m din axul drumului;
- DC	- 18 m din axul drumului;
- retele de telefonie	- cf. Aviz detinator;
- statie de pompare	- 10m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- instalatii de tratare	- 20m de la zidurile exterioare ale instalatiei;
- rezervoare ingropate	- 20m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- conducte de aductiune	- 30m fata de orice sursa potentiala de contaminare
- retele de distributie	- 3m

15.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.

ART.15. Accese pietonale:

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

15.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-editara

ART.16. Racordarea la retele tehnico-edilitare:

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retele corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local.
- pentru locuinte existente, in cazul in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului - asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice – precum si prevederile Codului Civil (art. 610);
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;
- pentru locuinte individuale sau colective, racordarea la retelele urbane conditioneaza eliberarea autorizatiei de construire; nu se admit extinderi urbane pe terenuri pe care nu au fost realizate, prin grija administratiei locale, toate

lucrarile de infrastructura, utilitati, lotizari si planuri urbanistice care sa reglementeze construibilitatea terenurilor;

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

- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele.

ART.17. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- pe traseul drumurilor judetene: DN 64, DC 84, DC 86,DC 84A, se recomanda realizarea unei galerii edilitare vizitabila de 2,40 m pe 2,40 m;

- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;

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

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

- cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat;

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

- pentru lucrarile enuntate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice judetene necesare, precum si ale regiilor de specialitate- in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar.

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;

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

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

ART.19. Parcelare:

- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atribuțiile de fapt (natură și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);

ART.20. Înălțimea construcțiilor

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice;
- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice, nu se va depăși regimul de înălțime din avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (*non altius tollendi*) ce se va institui prin studiile urbanistice ulterioare, aprobate conform legii.

ART.21. Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public;
- în cazuri speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

- conform normelor specifice.

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

ART.23. Parcaje:

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

ART.24. Spații verzi:

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

ART.25. Imprejmuiri:

- imprejmuirile vor avea o inaltime determinata de ratiuni de securitatea exploatarii si vor fi preferabil transparente si dublate de gard viu.

16. TA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

16.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

TA - terenuri aflate permanent sub ape (UTR:4)

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

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

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este de:

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

ART.3. Functiunile complementare admise:

- nu este cazul.

16.2 CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

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

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

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

ART.6. Utilizari interzise:

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

ART.7. Interdictii temporare:

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

ART.8. Interdictii permanente:

- orice constructie in zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa conform Legii apelor nr.107/1996, anexa 2;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protectie care poate face obiectul expropriilor pentru cauza de utilitate publica, va fi comunicat detinatorilor inscris in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.
- Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore sau in zonele de protectie de noi obiective economice sau sociale , inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora . Constructiile si obiectivele existente , amplasate in zona inundabila a albiei majore sau in zonele de protectie , vor fi identificate de directiile de ape , solicitandu-se prin autoritatile administratiei publice , locale sau judetene , emitente autorizatiei de constructie , demolarea acestora . In situatia in care demolarea nu este posibila , beneficiarii vor fi obligati sa declare pe propria raspundere ca isi asuma riscurile in caz de inundatie .
- Conform legislatiei in vigoare se instituie o zona de protectie de 1 km in amonte si 2 km in aval fata de lucrarile realizate pe cursul de apa . De asemenea este interzisa exploatarea agregatelor minerale din albia majora sau terase la o distanta mai mica de 300m din axul digurilor de contur al lacurilor de acumulare , fara avizul detinatorului constructiei hidrotehnice .
- Dreptul de exploatare a agregatelor minerale din albiile sau malurile cursurilor de apa , cuvetelor lacurilor , baltilor , prin exploatare organizate se acorda de autoritatea de gospodarie a apelor numai in zone care necesita decolmatare , reprofilarea albiei si regularizarea scurgerii , pe baza unui studiu tehnic zonal privind influenta exploatarii asupra cursurilor de apa si pe baza avizului si autorizatiei de gospodarie a apelor , cu avizul detinatorilor de lucrari hidrotehnice in albie din zona .
- Se interzice circulatia vehiculelor pe coronamentul digurilor si al barajelor neamanejate in acest scop .

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

16.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- Nu e cazul;

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

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

ART.11. Amplasarea fata de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat;
- regimul de aliniere este limita conventionala, stabilita prin regulamentul local, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent: cursurile de apa.

ART.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

- conform normelor specifice.

16.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- Nu este cazul.

ART.14. Accese pietonale:

- Nu este cazul

16.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

ART.15. Racordarea la retele tehnico -edilitare:

- Nu este cazul

ART.16. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- Nu este cazul

ART.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- Nu este cazul

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

ART.18. Parcelare:

- Nu este cazul

ART.19. Inaltimea constructiilor:

Nu e cazul.

ART.20. Aspectul exterior al constructiilor:

- Nu este cazul

ART.21. Procentul de ocupare al terenului:

Nu e cazul.

16.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje,

ART.22. Parcaje:

Nu e cazul.

ART.23. Spatii verzi:

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

ART.24. Imprejmuiri:

Nu e cazul.

**Intocmit,
Ing. BARBU MARIN - CINEL**