

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. - LOCUINȚE INDIVIDUALE, ZONA DE AGREMENT, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTA - loc. ZĂBRANI F.N. - com. ZĂBRANI

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale zonei studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, modificată și completată cu Legea 261- 2009 și OG – 214-2008;
- Legea fondului funciar – nr. 18-1991 republicată;
- Legea administrației publice locale – nr. 69-1991 republicată;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor – nr. 54-1998;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7-1996;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994;
- Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995;
- Legea privind protecția mediului – nr.137-1995 republicată;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82-1998;
- Legea apelor nr. 107-1996;
- Legea privind zonele protejate nr.5-2000;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213- 1998;
- Legea privind regimul concesiunii – nr. 219-1998;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536-1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Regulament General de Urbanism aprobat în HG 525 - 27 iun. 1996;
- Odrin nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;
- Ordin nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM -007 – 2000;
- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

3.1. P.U.Z și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Terenul reglementat prin P.U.Z.- LOCUINȚE INDIVIDUALE, ZONA DE AGREMENT, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTA - loc. ZĂBRANI F.N. - com. ZĂBRANI este delimitat de:

- calea ferată DF 1290 la nord;
- Dj 875 la vest și sud;
- stadionul comunei Zabrani la sud-est;
- De 1361 la est

și are o suprafață totală de **733158,46mp.**

Conform P.U.G. aprobat al Comunei Zăbrani, terenul propus a fi reglementat se află în proporție de 99% în intravilanul localității Zăbrani, în partea de vest, pe dealul de la sudul căii ferate care trece prin nordul localității. Conform PUG, terenul este incus în două U.T.R.-uri: U.T.R. 11 și U.T.R 10.

Terenul are următoarele destinații/ funcțiuni: teren agricol- arabil (67.13%), spațiu verde – tufăriș, stufăriș, teren liber (29.36%), canale (1.14%), drumuri (2.37%).

Terenul studiat este accesibil din mai multe puncte – din drumul județean DJ 682, de la vest și sud, dar și de la est, din drumul de exploatare adiacent terenului studiat – De 1361.

Terenul studiat are o formă neregulată, apropiată de cea a unui trapez cu baza mare către nord-vest.

Funcțiunile propuse prin P.U.Z sunt: locuire, locuire cu funcțiuni complementare, servicii cu funcțiuni de agrement, activități sportive și recreative, funcțiuni agricole nepoluante, spații verzi.

3.2. Zonificarea funcțională a fost evidentiata în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. După aprobare, intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

3.3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.-uri), respectiv în unități de vecinătate (U.d.V.- uri) s-a făcut conform planșei de reglementări care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

În zona studiată se propun a fi conturate șapte unități de vecinătate, având funcțiunile:

U.d.V. 1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante - situată în partea de nord a terenului, care include o zonă piscicolă în partea centrală și de est, două zone de funcțiuni agricole la vest și zonă verde;

U.d.V. 2 – zonă servicii – situată la sud de U.d.V.1, între Cn 870 și drumul De 873 – lărgit și modernizat;

U.d.V. 3 – zonă de locuințe – situată în jumătatea de vest a terenului, caracterizată prin locuințe individuale și o zonă de teren agricol în partea de vest;

U.d.V. 4 – zonă verde – situată în partea de nord-est a terenului, la sud de zona de servicii;

U.d.V. 5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare – situată în zona centrală a terenului, cu un caracter rezidențial mixt cu funcțiuni complementare;

U.d.V. 6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare – situată în partea de est a terenului, la nord de stadion, cu un caracter rezidențial mixt cu funcțiuni complementare;

U.d.V. 7 – zonă de spații verzi și piațetă – situată în colțul de sud-est al terenului, adiacent stadionului, reprezentând poarta spre zona centrală a localității.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Pe terenul studiat prin P.U.Z., nu se află terenuri agricole în extravilan, terenurile fiind în intravilan.

4.2. Terenuri agricole din intravilan

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

prezentul regulament.

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

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Conform Legii 145/1994, Consiliile Locale pot pune la dispoziție, din terenurile disponibile, în formele și condițiile prevăzute de lege, suprafețe de teren necesare construirii, dezvoltării și exploatarei de pensiuni și ferme agroturistice.

Prin prezentul P.U.Z., terenurile agricole urmează a fi scoase din circuitul agricol acolo unde este cazul, urmând a avea funcțiunile stabilite prin planșa de Reglementări.

4.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Pe terenul studiat nu se află suprafețe împădurite.

4.4. Resursele subsolului

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

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

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

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

4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul. Pe teren nu se află resurse de apă și platforme meteorologice.

4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

În zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z. nu există zone naturale protejate.

Din punct de vedere peisagistic, zona studiată este una de excepție. În partea de nord a sitului, se află o zonă de tufărișuri și stufărișuri între canalele Cn 859 și Cn 870, care face parte din Valea Fânțelor de Jos – vale principală a zonei de la nordul localității.

Se propune protejarea canalelor existente și respectarea unor zone de protecție de-a lungul acestora, de 10m lățime, de o parte și de alta a malurilor. În zona de stufăriș dintre canalele Cn 859 și Cn 870 se propune o zonă piscicolă cu spații verzi și bălți de pescuit care să ajute la menținerea sub control a inundațiilor din perioadele cu precipitații abundente și să valorifice potențialul turistic atractiv al locului.

Peisajul zonei este unul de excepție – dat de topografie, vegetația sălbatică, dar și de orientarea și perspectivele spre vatra satului pe care le oferă situl.

Prin PUZ se reglementează funcțiuni care să se integreze în peisaj - al căror raport cu peisajul să fie bine controlat în cadrul fiecărei unități de vecinătate în parte prin POT, CUT și regim de înălțime, retrageri impuse, delimitarea clară a zonelor construite.

4.7. Zone construite protejate

Nu este cazul.

Pe terenul studiat, nu se află zone construite protejate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

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

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

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

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) *Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.*

5.4. Asigurarea echipării edilitare

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

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

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.*

(2) *Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în cap. V, punctul 3 al R.L.U.*

5.6. Procentul de ocupare a terenului

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z. .*

5.7. Lucrări de utilitate publică

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

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

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică. Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a

instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare unele față de altele.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va face cu respectarea Codului civil, astfel încât distanța dintre clădire și limita dintre parcele să fie egală cu minim ½ din H cornișă.

Se vor respecta retragerile impuse prin planșa de reglementări a prezentului P.U.Z..

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

(2[^]1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare).*

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

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

Amplasarea față de drumurile publice se va realiza cu respectarea aliniamentului impus prin planșa de Reglementări și a limitelor zonelor de protecție ale drumurilor – zona de protecție față de drumul județean DJ 682 are o lățime de 20m de la axa drumului, de o parte și de alta.

6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- nu este cazul

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

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului:

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

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

(3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R.,

situată de o parte și de alta a caii ferate.

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

- a) *cai ferate industriale;*
- b) *lucrări hidrotehnice;*
- c) *traversarea caili ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;*
- d) *subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.*

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

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

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

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

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

(7) *Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin.(6) se pot realiza pe 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 Dezvoltării Regionale și Turismului.*

8) *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 Dezvoltării Regionale și Turismului.*

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z și conform reglementărilor aferente fiecărei unități de vecinătate, la cap. V, punctul 3, art. 14 al R.L.U.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) *distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;*

b) *distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;*

c) *distanțele minime între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00m;*

d) *accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cutl) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1.50m și înălțime de 1,90m.*

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z. și conform reglementărilor aferente fiecărei unități de vecinătate, la cap. V, punctul 3, art. 15 al R.L.U.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

(2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.*

(3) *Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU.*

(4) *Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie pentru curțile interioare închise pe toate laturile, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public este mai mică de 0,5m. Pentru curțile interioare situate la diferențe mai mari de 0.50m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50m și înălțime de 1.90m.

La drumurile care se termină în fundătură este necesară amenajarea acestora astfel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la anexele gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D.

Pentru realizarea acceselor carosabile este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă-canal, telefonie, electrice, gaz etc.) stabiliți prin lege.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

De regulă, lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare.

Plantațiile de aliniament de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Se prevăd rampe pentru handicapați la trotuare și spații publice. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru utilizatori (localnici, personal, turiști);
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor acolo unde este cazul.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Drumurile propuse prin PUZ se vor suprapune în mare parte rețelei de drumuri de exploatare existente, care vor fi modernizate și lărgite.

În ceea ce privește punctele de acces, din drumul județean DJ 682 se vor amenaja două puncte de acces – unul la nord-vest (km 76+116 dr.) și unul la sud (km 75+213 dr.), în apropiere de vatra locuită a satului. Un al treilea punct de acces se află în colțul de sud-est, pe un drum de pământ care vine din zona de case adiacentă centrului localității și ajunge la stadion. Al patrulea punct de acces pe teren se află în colțul de nord-est. Aici, drumul nou propus pe latura de est a terenului și drumul propus în partea de nord se intersectează cu un drum care face legătura cu drumul spre gară (la nord-est).

Drumurile propuse vor fi largi – 7m parte carosabilă, cu spații verzi de aliniament și șanțuri de scurgere ape pluviale, de o parte și de alta, iar cvartalele definite de acestea vor avea lățimi care să permită o parcelare eficientă și în acord cu specificul local. Parcelele vor fi orientate est-vest, cu excepția unui singur cvartal de locuințe, în jumătatea de nord, unde parcelele vor fi orientate nord-sud. Fecare parcelă va avea acces separat dintr-un drum propus sau existent menținut.

În cazul drumurilor existente de pământ care nu sunt modernizate, în cea mai mare parte acestea vor fi menținute ca traseu semi-pietonal sau pietonal, acolo unde este posibil.

Prospectul unui drum interior caracteristic de 21,00m (între cvartalele de locuințe):

- trotuar 2,0m
- spațiu verde de aliniament 3,0m
- șanț de scurgere ape pluviale 2,0m
- carosabil cu două benzi de circulație 7,0m
- șanț de scurgere ape pluviale 2,0m
- spațiu verde de aliniament 3,0m
- trotuar 2,0m

7.2. Accese pietonale

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

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

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

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenuri la care nu sunt asigurate accesele pietonale.

Zonificarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

Circulația pietonală se va rezolva prin amenajarea de trotuare de-a lungul drumurilor.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.*

(2) *De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:*

a) *realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;*

b) *beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.*

(3) *Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.*

(4) *Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.*

8.2. Realizarea de rețele edilitare

(1) *Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.*

(2) *Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.*

(3) *În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).*

(4) *Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice*).*

(5) *Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură*).*

(6) *Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane*).*

(7) *Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea*).*

(8) *Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii*).*

(9) *Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului*).*

Se vor realiza rețele noi pentru alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate, conform planșei de echipare edilitare aferentă P.U.Z..

Până la finalizarea lucrărilor la rețelele de utilități propuse prin P.U.Z., se admit soluții de echipare în sistem individual sau grupat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil. În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, cablu TV, alimentare cu energie electrică etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admite în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact pentru zonă, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există este obligatorie.

Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) *Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.*

(2) *Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.*

(3) *Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.*

Fac excepție de la prevederile alin. 1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Terenul studiat are formă neregulată, cu o suprafață de 733158.46mp. Parcelele vor avea formă dreptunghiulară sau trapezoidală.

Dimensiunile parcelor variază conform planșei de Reglementări aferentă P.U.Z..

9.1. Parcelarea

(1) *Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.*

(2) *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:*

a) *front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;*

b) *suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m²*

pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Se vor respecta modul de parcelare și condițiile de amplasare a clădirilor prevăzute în planșa de reglementări urbanistice aferentă prezentului P.U.Z..

9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor respecta regimul maxim de înălțime impus conform planșei de Reglementări urbanistice din prezentul P.U.Z..

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor folosi materiale de finisaj exterior care să fie durabile și să asigure întreținerea în bune condiții a construcțiilor. În ceea ce privește comatica, se vor evita culorile tari sau în contrast puternic cu cele ale construcțiilor din jur, sau cu peisajul. Se recomandă utilizarea materialelor și a cromaticii specifice tradiției locale.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament etc.) se vor integra în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. Vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare – în ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea și utilizarea spațiului public.

10. Reguli cu privire la amenajări exterioare (amplasarea de spații verzi, împrejuriri, parcuri și garaje)

10.1. Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcurii și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să implice modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Se va asigura un număr minim de locuri de parcare pe domeniul public pentru vizitatori: 1 loc de parcare/ 5 parcele. Este permisă amenajarea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi – spații verzi de aliniament, spații verzi amenajate, doar folosindu-se pavaje permeabile - dale înierbate, și numai dacă suprafața alocată parcurii nu depășește 10% din suprafața de spațiu verde afectat.

Se va prevedea o parcare publică, conform planșei de reglementări aferentă P.U.Z., în zona de sud-est a terenului, care să deservească piațeta propusă și zona verde din jurul stadionului localității, precum și zona de funcțiuni complementare.

10.2. Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Pentru construcții de turism și agrement, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de

destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

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

Se vor respecta zonele de implantare pentru spații verzi din planșa de reglementări aferentă P.U.Z și prevederile R.L.U cu privire la regimul zonelor verzi aferente fiecărei unități de vecinătate, conform cap.V, punctul 7, art. 27 al R.L.U..

10.3. Împrejmuiri

(1) *În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:*

a) *împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*

b) *împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*

(2) *Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.*

Împrejmuirile se vor realiza cu respectarea reglementărilor aferente pentru fiecare U.d.V, conform cap.V, punctul 7, art. 28 al R.L.U..

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale stabilite conform punctului 11. din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (de exemplu: locuințe cu caracter urban, rural, de vacanță etc.).

Zona care face obiectul Regulamentului local de urbanism are următoarele zone și subzone funcționale:

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

subzona - Lmp – zona locuințe cu regim mic/mediu de înălțime

IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII

subzonă – IS ca - dotări, servicii, construcții de agrement

- IS co – construcții comerciale și de deservire

SP - SPAȚII VERZI

subzone: - SP p- parcuri

- SP pp – spații plantate, perdele de protecție

- SP sr- spații plantate, sport și recreere

- SP va- zonă spații verzi aliniamente

GC – ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- GC u – zonă utilități pentru foraj de apă și stație de epurare

TE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

TA - ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

A – ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

- subzonă unități agricole nepoluante

C – ZONĂ PENTRU CĂI COMUNICAȚIE

subzone – Cr –căi de comunicație rutiere

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536-1997.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

Lm – zona locuințe cu regim mic/mediu de înălțime

Pentru aceste zone se prevăd parcele/loturi cu suprafața între 800mp și 2500mp, front la strada între 12m și 41m. În zona centrală și de sud-est a terenului, zona de locuințe este mixată cu funcțiuni complementare.

IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII DE AGREMENT ȘI TURISM

IS - dotări, servicii, construcții de agrement

- se referă la construcțiile și amenajările de servicii cu caracter turistic- pensiuni, agropensiuni, camping-uri, alte construcții cu funcțiuni de cazare și primire pentru turiști – hoteluri, moteluri, restaurante, cluburi, baruri, construcții de agrement cu caracter turistic – spații pentru petrecerea timpului liber etc.

IS - construcții comerciale și de deservire

- se referă la construcțiile și amenajările pentru construcții comerciale și de deservire – mici magazine, servicii rapide, de utilitate obișnuită

SP – SPAȚII VERZI

- SP p- parcuri – cu vegetație medie și înaltă – în zona din nord-estul terenului, precum și de-a lungul drumului județean, în partea de sud-vest a terenului

- SP pp – spații plantate, perdele de protecție – de-a lungul drumului județean, în partea de nord a terenului, unde se reglementează o zonă de utilități

- SP sr- spații plantate, sport și recreere – în partea de nord a terenului, unde se reglementează o zonă piscicolă, între canalele Cn 859 și Cn 870.

- SP va- zonă spații verzi aliniamente – de-a lungul drumurilor propuse

GC +TE – ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- GC u – zonă utilități pentru foraj de apă și stație de epurare

Aceasta se referă la echipamente cu privire la alimentarea cu apă (foraj, stații de pompare apă potabilă) și la canalizare (stații de epurare). Zona de utilități se află în partea de nord a terenului și are o suprafață de 15227.24mp.

Echiparea tehnico-edilitară se referă la instalațiile necesare pentru alimentarea și deservirea zonelor funcționale cu utilități și la traseele acestora în teritoriu.

TA – ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

Terenuri agricole se propun în partea de vest a terenului, la est de canalul Cn 1132.

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

Art. 2 – În funcție de destinație, terenurile sunt:

a) terenuri cu destinație agricolă, și anume: terenurile agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea – cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate de construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Art. 67 – (1) Terenurile situate în intravilan și extravilan pot fi înstrăinate, indiferent de întinderea suprafeței, prin acte juridice între vii, încheiate în forma autentică.

(2) În toate cazurile de dobândire, prin acte juridice între vii, proprietatea dobânditorului nu poate depăși 100 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

Art. 77 – Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile ale persoanelor juridice, în alte categorii de folosință agricolă, se poate face cu avizul organelor agricole de specialitate județene, numai în următoarele cazuri:

- a) terenuri arabile situate în zonele de deal, ce constituie enclave din masivele de vii și livezi, din podgoriile și bazinele pomicele consacrate, stabilite de organele de specialitate ale Ministerului Agriculturii și Alimentației, pot fi transformate în plantații viticole și pomicele;

- b) terenurile arabile cu soluri nisipoase pot fi amenajate și transformate în plantații viticole și pomicele.

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Terenuri aflate permanent sub ape

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

Art. 2 – În funcție de destinație, terenurile sunt:

b) terenuri aflate permanent sub ape, și anume: albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale.

Este vorba despre terenurile aferente canalelor de desecare existente și despre cele care se propun a fi acoperite de ape în cadrul zonei pscoile – bălțile de pescuit.

A – ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

- subzonă unități agricole nepoluante

Se referă la zona cu funcțiuni agricole nepoluante din partea de nord-vest a terenului.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Ca și funcționalitate se diferențiază drumurile publice, alei semicarosabile, platforme de parcuri publice.

Drumurile publice sunt destinate transportului rutier de persoane și mărfuri, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și au ampriza la sol formată din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare – taluzări, piste de biciclete).

În cazul drumurilor publice, panta maximă admisă va fi de 10%, accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevăzute în planse, preluarea diferențelor de cotă realizându-se cu rampe continue având pante sub 8%.

Conform ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor și legii nr. 82/1998 pentru aprobarea ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificări și completări):

CAPITOL I secțiunea I

Art. 1 – (1) Regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private, dobândirea și folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea și controlul activităților în legătură cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice și private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, întreținerea și exploatarea drumurilor.

(2) Prevederile prezentei ordonanțe se aplică integral tuturor drumurilor publice și parțial, drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice.

(3) Fac parte integrantă din drum, podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

(4) De asemenea, se considera ca făcând parte din drum clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

CAPITOL I secțiunea a II a

Art. 5 – Din punct de vedere funcțional și administrativ – teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

- drumuri de interes național
- drumuri de interes județean
- drumuri de interes local

Art. 6 – Drumurile de interes național aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale, care asigură legăturile cu Capitala țării, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes strategic național, între ele, precum și cu țările vecine.

Art. 7- Drumurile de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene care asigură legătura între:

- reședințele de județ cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună
- reședințe de comună

Art.8 – Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se afla și cuprind:

Drumurile comunale, care asigură legăturile:

- între reședința de comună cu satele componente sau alte sate
- între sate

Drumurile vicinale sunt drumuri ce deservește mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora.

CAPITOL II secțiunea I

Art. 16 – (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de

întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa 1 la prezenta ordonanță.

Anexa nr. 1

Limitele zonelor drumurilor

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului:

- drumuri naționale – 22 m
- drumuri județene – 20 m
- drumuri comunale – 18 m

fiecare reprezentând distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

CAPITOL II secțiunea V

Art. 46 Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin strazi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G..

În cadrul P.U.Z., U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Conform P.U.G, terenul studiat se află în inclus în U.T.R. 10- funcțiune dominantă locuire și funcțiuni complementare și în U.T.R. 11 – funcțiune dominantă recreere și spații verzi.

În zona studiată se propun a fi conturate șapte unități de vecinătate, având funcțiunile:

U.d.V. 1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante - situată în partea de nord a terenului, care include o zonă piscicolă în partea centrală și de est, două zone de funcțiuni agricole la vest și zonă verde; U.d.V. 1 este inclusă în U.T.R. 11;

U.d.V. 2 – zonă servicii – situată la sud de U.d.V.1, între Cn 870 și drumul De 873 – lărgit și modernizat; U.d.V. 2 este inclusă în U.T.R. 11;

U.d.V. 3 – zonă de locuințe – situată în jumătatea de vest a terenului, caracterizată prin locuințe individuale și o zonă de teren agricol în partea de vest; U.d.V. 3 este inclusă în U.T.R. 10;

U.d.V. 4 – zonă verde – situată în partea de nord-est a terenului, la sud de zona de servicii; U.d.V. 4 este inclusă în U.T.R. 10;

U.d.V. 5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare – situată în zona centrală a terenului, cu un caracter rezidențial mixt cu funcțiuni complementare; U.d.V. 5 este inclusă în U.T.R. 10;

U.d.V. 6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare – situată în partea de est a terenului, la nord de stadion, cu un caracter rezidențial mixt cu funcțiuni complementare; U.d.V. 6 este inclusă în U.T.R. 10;

U.d.V. 7 – zonă de spații verzi și piațetă – situată în colțul de sud-est al terenului, adiacent stadionului, reprezentând poarta spre zona centrală a localității; U.d.V. 7 este inclusă în U.T.R. 10.

1. Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

- SP sr- spații plantate, sport și recreere
- SP p- parcuri
- SP pp – spații plantate, perdele de protecție
- SP va- spații verzi aliniamente
- TH – terenuri aflate permanent sub ape
- TE – echipare tehnico-edilitară

- A – unități agricole nepoluante
- Cr – căi de comunicație rutiere

U.d.V.2 – zonă servicii

- IS ca – dotări, servicii, construcții de agrement
- IS co – construcții comerciale și de deservire
- SP va – spații verzi alinamente
- TE -echipare tehnico-edilitară
- Cr – căi de comunicații rutiere

U.d.V.3 – zonă de locuințe

- Lm – locuințe cu regim mic/mediu de înaltitudine
- SP p- parcuri
- SP pp – spații plantate, perdele de protecție
- SP va- spații verzi alinamente
- TE – echipare tehnico-edilitară
- TA – terenuri agricole în intravilan
- Cr – căi de comunicație rutiere

U.d.V.4 – zonă verde

- SP p – subzonă parcuri
- SP pp – spații plantate, perdele de protecție
- SP va – spații verzi de aliniament
- GC – gospodărie comunală – zonă utilități cu foraj de apă și stație de epurare
- TE – echipare tehnico-edilitară
- Cr – căi de comunicație rutiere

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- Lm – locuințe cu regim mic/mediu de înaltitudine
- IS co - construcții comerciale și de deservire
- SP p – subzonă parcuri
- SP pp – spații plantate, perdele de protecție
- SP va – spații verzi de aliniament
- TE – echipare tehnico-edilitară
- Cr – căi de comunicații rutiere

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- Lm – locuințe cu regim mic/mediu de înaltitudine
- IS co - construcții comerciale și de deservire
- SP va – spații verzi de aliniament
- TE – echipare tehnico-edilitară
- Cr – căi de comunicații rutiere

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

- SP p – subzonă parcuri
- SP pp – spații plantate, perdele de protecție
- SP va – spații verzi de aliniament
- TE – echipare tehnico-edilitară
- Cr – căi de comunicații rutiere

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- U.d.V. 1 – sport, recreere
- U.d.V. 2 – servicii de agrement
- U.d.V. 3 – locuire
- U.d.V. 4 – spații verzi
- U.d.V. 5 – locuire
- U.d.V. 6 – locuire

- U.d.V. 7 – spații verzi

Art. 3 Funcțiuni complementare

- U.d.V. 1 – sport, recreere
- U.d.V. 2 – servicii de agrement
- U.d.V. 3 – locuire
- U.d.V. 4 – spații verzi
- U.d.V. 5 – locuire
- U.d.V. 6 – locuire
- U.d.V. 7 – spații verzi

2. Utilizare funcțională

Art. 4 Utilizări permise

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

- spații verzi amenajate
- spații verzi de aliniament
- amenajare bălți piscicole
- amenajări pentru agrement – recreere
- amenajări pentru sport
- activități agricole nepoluante
- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare
- parcaje
- piste de bicicliști
- lucrări tehnico-edilitare
- locuri de joacă pentru copii

U.d.V.2 – zonă servicii

- servicii și dotări pentru turism și agrement – pensiuni turistice, camping, restaurante etc.
- spații verzi amenajate
- spații verzi de aliniament
- locuri de joacă pentru copii
- amenajări pentru activități de agrement și sport – mici terenuri de sport, piscine
- activități de producție agricolă și creștere a animalelor de subzistență
- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare
- parcaje
- piste de bicicliști
- lucrări tehnico-edilitare

U.d.V.3 – zonă de locuințe

- locuire
- activități de producție agricolă și creștere a animalelor de subzistență
- spații verzi amenajate
- spații verzi de aliniament
- locuri de joacă pentru copii
- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare
- parcaje
- piste de bicicliști
- lucrări tehnico-edilitare

U.d.V.4 – zonă verde

- spații verzi amenajate
- spații verzi de aliniament
- locuri de joacă pentru copii
- gospodărie comunală – zonă utilități cu foraj de apă și stație de pompare ape uzate

- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare
- parcaje
- piste de bicicliști
- lucrări tehnico-edilitare

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- locuire
- activități de mic comerț și de deservire
- dotări și servicii
- activități de producție agricolă și creștere a animalelor de subzistență
- spații verzi amenajate
- spații verzi de aliniament
- locuri de joacă pentru copii
- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare
- parcaje
- piste de bicicliști
- lucrări tehnico-edilitare

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- locuire
- activități de mic comerț și de deservire
- dotări și servicii
- activități de producție agricolă și creștere a animalelor de subzistență
- spații verzi de aliniament
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare
- parcaje
- piste de bicicliști
- lucrări tehnico-edilitare

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

- spații verzi amenajate
- spații verzi de aliniament
- piațetă
- locuri de joacă pentru copii
- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare
- parcaje
- piste de bicicliști
- lucrări tehnico-edilitare

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

- construcții și amenajări temporare pentru sport și agrement care vor avea caracter reversibil, având structuri demontabile si materiale ușoare, și care nu vor avea efecte negative asupra mediului natural

U.d.V.2 – zonă servicii

- mic comerț cu obiecte și produse tradiționale în scop turistic
- mici activități manufacturiere sau tradiționale în scop turistic
- farmacii, cabinete medicale mici sau alte servicii profesionale

cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100mp arie desfășurată construită, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme pe zi, să nu fie poluate, să aibă program de activitate și cu publicul numai între orele 8,00 - 20,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și/sau producție.

U.d.V.3 – zonă de locuințe

- mic comerț
- farmacii, cabinete medicale mici

- mici activități manufacturiere
- alte servicii profesionale

cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100mp arie desfășurată construită, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme pe zi să nu fie poluate, să aibă program de activitate și cu publicul numai între orele 8,00 - 20,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și/sau producție.

U.d.V.4 – zonă verde

- construcții și amenajări temporare pentru agrement care vor avea caracter reversibil, având structuri demontabile și materiale ușoare și care nu vor avea efecte negative asupra mediului natural

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- comerț
- activități productive

cu condiția să nu genereze transporturi grele decât în afara orelor de odihnă, să nu fie poluate.

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- comerț
- activități productive

cu condiția să nu genereze transporturi grele decât în afara orelor de odihnă, să nu fie poluate.

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

- construcții și amenajări temporare pentru agrement care vor avea caracter reversibil, având structuri demontabile și materiale ușoare și care nu vor avea efecte negative asupra mediului natural

Art. 6 Interdicții temporare de construire

- nu este cazul

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție prevăzute prin P.U.Z.

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

- locuințe
- dotări și servicii în afara celor pentru agrement și sport
- funcțiuni comerciale
- activități productive – în afara celor agricole nepoluante
- activități de depozitare – în afara depozitării de cereale
- spații de întreținere auto
- abatoare, ferme zootehnice
- depozite de deșeuri

U.d.V.2 – zonă servicii

- activități comerciale, manufacturiere și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **20.00**, produc poluare
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros
- activități de depozitare, comerț en-gros, antreprize
- spații de întreținere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- depozite de deșeuri

U.d.V.3 – zonă de locuințe

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un

trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **20.00**, produc poluare

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros
- activități de depozitare, comerț en-gros, antreprize
- spații de întreținere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- depozite de deșeuri

U.d.V.4 – zonă verde

- locuințe
- dotări și servicii în afara celor pentru agrement
- funcțiuni comerciale
- activități productive
- activități de depozitare
- spații de întreținere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- depozite de deșeuri

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros
- activități de depozitare, comerț en-gros, antreprize
- spații de întreținere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- depozite de deșeuri

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros
- activități de depozitare, comerț en-gros, antreprize
- spații de întreținere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- depozite de deșeuri

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

- locuințe
- dotări și servicii în afara celor pentru agrement
- funcțiuni comerciale
- activități productive
- activități de depozitare
- spații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- depozite de deșeuri

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Construcții de agrement

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

Construcții de turism

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

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de

preparare.

Construcții de sănătate

Spațiile destinate cabinetelor medicale se vor orienta spre sud sau sud-est.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

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

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

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

Piscinele vor fi orientate de preferință cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcții de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, care se fac în conformitate cu planurile urbanistice și de amenajare teritorială, cu avizul organelor specializate ale administrației publice.

Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

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

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

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară care nu respectă condițiile impuse mai sus.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- nu este cazul

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea CFR

Utilizări permise:

a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Utilizări admise cu condiții

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, și anume:

a) cai ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

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

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

Utilizări interzise

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

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

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

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

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

- nu este cazul

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- nu este cazul

Art. 14 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament astfel:

- cu o retragere de cel puțin 5,00m față de aliniamentul stradal, cu excepția aliniamentului la drumul județean, conform planșei de Reglementări;

- cu o retragere de 20,00m față de aliniamentului la drumul județean, conform planșei de Reglementări;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

- parcelele situate pe colț vor respecta retragerile impuse față de ambele străzi, conform planșei de Reglementări.

U.d.V.2 – zonă servicii

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament astfel:

- cu o retragere de cel puțin 5,00m față de aliniamentul stradal, conform planșei de Reglementări;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

U.d.V.3 – zonă de locuințe

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament astfel:

- cu o retragere de cel puțin 6,00m față de aliniamentul stradal, conform planșei de Reglementari;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

U.d.V.4 – zonă verde

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament astfel:

- construcțiile și amenajările vor fi de tip popas, umbrar, locuri de stat, terase, foișoare și se vor amplasa respectând o retragere minimă de 20,00m față de axul drumului;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament astfel:

- cu o retragere de cel puțin 6,00m față de aliniamentul stradal, conform planșei de Reglementari;

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament astfel:

- cu o retragere de cel puțin 6,00m față de aliniamentul stradal, conform planșei de Reglementari;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament astfel:

- construcțiile și amenajările din zona verde vor fi de tip popas, umbrar, locuri de stat, terase, foișoare și se vor amplasa respectând o retragere minimă de 20,00m față de axul drumului;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei cu respectarea Codului Civil. Se vor respecta zonele de protecție reglementate prin P.U.Z.. Amplasarea construcțiilor se va realiza în interiorul limitelor zonelor de implantare a construcțiilor, conform planșei de Reglementări.

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei astfel:

- în afara zonelor de protecție față de calea ferată și față de canalele existente pe teren;
- pentru zona piscicolă, se vor putea amplasa doar construcții din lemn sau alte materiale ușoare și vor avea funcțiuni de adăpost de ploaie, umbrare, grupuri sanitare, terase, foișoare de observație etc.; acestea se vor amplasa **cu respectarea unui procent de spațiu verde** și bălți piscicole de cel puțin **80% din suprafața întregii zone piscicole**.

U.d.V.2 – zonă servicii

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei astfel:

- în afara zonelor de protecție față de canalele existente pe teren;
- în interiorul limitelor zonelor de implantare a construcțiilor, conform planșei de Reglementări.

U.d.V.3 – zonă de locuințe

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei astfel:

- în afara zonelor de protecție față de drumul județean;
- cu o retragere minimă față de limita din spate a parcelei de 20.00m.

U.d.V.4 – zonă verde

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei astfel:

- construcțiile și amenajările vor fi de tip popas, umbrar, locuri de stat, terase, foișoare și se vor amplasa **cu respectarea procentului de spațiu verde de minim 85% din întreaga suprafață a zonei verzi.**

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei astfel:

- în afara zonelor de protecție față de drumul județean;
- cu o retragere minimă față de limita din spate a parcelei de 15.00m;

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei astfel:

- în afara zonelor de protecție față de drumul județean;
- cu o retragere minimă față de limita din spate a parcelei de 15.00m pentru parcelele orientate pe direcția est-vest;
- cu o retragere minimă față de limita din spate a parcelei de 30.00m pentru parcelele orientate pe direcția nord-sud, situate în partea de nord-est a U.d.V-ului.

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei astfel:

- construcțiile și amenajările din zona verde vor fi de tip popas, umbrar, locuri de stat, terase, foișoare și se vor amplasa **cu respectarea procentului de spațiu verde de minim 85% din întreaga suprafață a zonei verzi.**

U.d.V. 1, U.d.V. 2, U.d.V. 3, U.d.V. 4, U.d.V. 5, U.d.V. 6, U.d.V. 7 :

Amplasarea a două sau mai multe construcții pe teren:

- se va face cu respectarea Codului Civil, fără a aduce prejudicii privind înșorirea sau accesul în clădirile existente;
- distanța minimă între două construcții nealipite de pe aceeași parcelă va fi de 3,00m, dar nu mai mică decât $D = H$ cornișă a construcției celei mai înalte;
- proiectul pentru autorizarea construcției în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectivă sau o desfășurată din stradă a ansamblului;
- pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accese carosabile

U.d.V. 1, U.d.V. 2, U.d.V. 3, U.d.V. 4, U.d.V. 5, U.d.V. 6, U.d.V. 7 :

- cu respectarea prevederilor Anexei 4 la R.G.U.

Toate categoriile de construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Zonificarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Art. 17 Accese pietonale

U.d.V. 1, U.d.V. 2, U.d.V. 3, U.d.V. 4, U.d.V. 5, U.d.V. 6, U.d.V. 7 :

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căi de acces pentru pietoni dintr-un drum public.

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

Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

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

Utilizări interzise

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

Zonificarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

U.d.V. 1, U.d.V. 2, U.d.V. 3, U.d.V. 4, U.d.V. 5, U.d.V. 6, U.d.V. 7 :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă a dezvoltării propuse se va realiza o gospodărie de apă cu foraje de apă care vor asigura alimentarea cu apă pentru toate parcelele de pe terenul reglementat.

Canalizare

Apele pluviale

Apele pluviale se vor deversa la sol acolo unde este posibil. Apele de pe acoperișurile clădirilor se vor scurge prin intermediul jgheaburilor și burlanelor în rigole pluviale și vor fi transportate către grădini și spațiu verde sau vor fi colectate pentru a fi folosite ulterior. În cazul drumurilor noi și celor propuse a fi modernizate, apele pluviale se vor prelua prin rigolele de pe marginea carosabilului și se vor canaliza în canalele de desecare existente care vor fi în prealabil decolmatate.

Apele menajere

În zona studiată se propune realizarea unei rețele de canalizare cu stație de pompare ape uzate.

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică a localității.

U.d.V. 1, U.d.V. 2, U.d.V. 3, U.d.V. 4, U.d.V. 5, U.d.V. 6, U.d.V. 7 :

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Cu avizul organelor administrației publice locale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza.

Costurile în ceea ce privește lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară, care se realizează pe proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, cablu TV, alimentare cu energie electrică etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

U.d.V. 1, U.d.V. 2, U.d.V. 3, U.d.V. 4, U.d.V. 5, U.d.V. 6, U.d.V. 7 :

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

U.d.V. 1, U.d.V. 2, U.d.V. 3, U.d.V. 4, U.d.V. 5, U.d.V. 6, U.d.V. 7 :

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

Se admit parcelări sau unificări ulterioare.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

- pentru zona de funcțiuni agricole nepoluante, construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim admis de **50m pentru construcții și instalații agricole, respectiv P+1E pentru clădirile administrative;**
- pentru zona piscicolă, construcțiile vor respecta o înălțime maximă admisă a cornisei **Hcornisa**

max. = 7,00m.

U.d.V.2 – zonă servicii

- construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim admis de **P+2E+M**;

U.d.V.3 – zonă de locuințe

- construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim admis de **P+1E+M**;

U.d.V.4 – zonă verde

- construcțiile vor respecta o înălțime maxima admisa a cornisei **Hcornisa max. = 7,00m**, cu excepția instalațiilor și echipamentelor aferente zonei de utilități;

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim admis de **P+2E+M**;

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim admis de **P+2E+M**;

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

- construcțiile vor respecta o înălțime maxima admisa a cornisei **Hcornisa max. = 7,00m**.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

U.d.V. 1, U.d.V. 2, U.d.V. 3, U.d.V. 4, U.d.V. 5, U.d.V. 6, U.d.V. 7 :

Stabilirea aspectului exterior al construcțiilor trebuie să respecte următoarelor reguli:

- aspectul lor exterior să nu contravină funcțiunii acestora;
- să nu deprecieze aspectul general al zonei;

Este interzisă executarea construcțiilor care prin volumetrie, conformare și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului. Culoarele dominante pentru fațade vor fi: alb, gri, ocru, brun închis, brun deschis – culori care să se armonizeze între ele.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațadele principale. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fațadele laterale și posterioare.

Învelitorile pot fi de tip șarpantă sau tip terasă.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

- pentru zona piscicolă, se vor putea amplasa doar construcții din lemn sau alte materiale ușoare și vor avea funcțiuni de adăpost de ploaie, umbrare, grupuri sanitare, terase, foișoare de observație etc.;

U.d.V.4 – zonă verde

- construcțiile și amenajările vor fi de tip popas, umbrar, locuri de stat, terase, foișoare;

- pentru construcții și amenajări temporare, se va obține aprobarea autorităților competente;

construcțiile și amenajările temporare se vor realiza din structuri și materiale ușoare, demontabile și care nu vor avea efecte negative asupra mediului natural.

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

- construcțiile și amenajările din zona verde vor fi de tip popas, umbrar, locuri de stat, terase, foișoare;

- pentru construcții și amenajări temporare amplasate în piațetă sau în zona verde, se va obține aprobarea autorităților competente; construcțiile și amenajările temporare se vor realiza din structuri și materiale ușoare, demontabile și care nu vor avea efecte negative asupra mediului natural și nu vor deteriora amenajările existente.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

- pentru zona de funcțiuni agricole nepoluante, construcțiile vor avea **P.O.T max. 50%**;
- pentru zona piscicolă, construcțiile se vor amplasa cu respectarea unui **P.O.T max. de 15% din suprafața zonei piscicole**;

U.d.V.2 – zonă servicii

- construcțiile vor avea **P.O.T max. 20%**

U.d.V.3 – zonă de locuințe

- construcțiile vor avea **P.O.T max. 25%**

U.d.V.4 – zonă verde

- construcțiile se vor amplasa **cu respectarea unui P.O.T max. de 10%**;

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- pentru zona de locuințe, construcțiile vor avea **P.O.T max. 25%**;
- pentru zona de locuințe cu funcțiuni complementare, construcțiile vor avea **P.O.T max. 50%**.

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- pentru zona de locuințe, construcțiile vor avea **P.O.T max. 25%**;
- pentru zona de locuințe cu funcțiuni complementare, construcțiile vor avea **P.O.T max. 50%**.

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

- construcțiile se vor amplasa cu respectarea unui **P.O.T max. de 10%**.

Art. 25. Coeficientul de utilizare a terenului

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

- pentru zona de funcțiuni agricole nepoluante, construcțiile vor avea **C.U.T max. 1.5**;
- pentru zona piscicolă, construcțiile se vor avea **C.U.T max. 0.5**;

U.d.V.2 – zonă servicii

- construcțiile vor avea **C.U.T max. 0.7**;

U.d.V.3 – zonă de locuințe

- construcțiile vor avea **C.U.T max. 0.5**;

U.d.V.4 – zonă verde

- construcțiile vor avea **C.U.T max. 0.1**;

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- pentru zona de locuințe, construcțiile vor avea **C.U.T max. 0.5**;
- pentru zona de locuințe cu funcțiuni complementare, construcțiile vor avea **C.U.T max. 1**.

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- pentru zona de locuințe, construcțiile vor avea **C.U.T max. 0.5**;
- pentru zona de locuințe cu funcțiuni complementare, construcțiile vor avea **C.U.T max. 1**.

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

- construcțiile vor avea **C.U.T max. 0.1**.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 26 Parcaje

- conform Anexei 5 la R.G.U.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să implice modificări la nivelul trotuarului sau al pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 26 Spații verzi și plantate

- conform Anexei nr.6 la R.G.U.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste nivelul minim necesar pentru accese.

Prin procentul de ocupare a terenului și coeficientului de utilizare impuse prin P.U.Z., construcțiile vor ocupa suprafețe limitate, lăsând loc spațiilor verzi amenajate.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

Spații verzi de aliniament și perdele de protecție

De-a lungul drumului județean este prevăzută o zonă verde de aliniament care va avea și rolul de perdea de protecție, care se reglementează prin P.U.Z. Zona verde de protecție va avea o lățime de 40m, cu 20m de o parte și de alta a axului drumului.

De-a lungul drumurilor prevăzute prin PUZ se vor amenaja spații verzi de aliniament.

De-a lungul canalelor care traversează terenul studiat se reglementează zone de protecție care se vor întinde pe o lățime de 10m, măsurați de la fiecare mal. Rolul zonelor de protecție față de canale este de a asigura întreținerea acestora.

Spații verzi cu rolul de perdele de protecție se reglementează față de:

- drumul județean DJ 682;
- canalele Cn 859, Cn 870, Cn 1132, canalul din estul terenului studiat;
- zona de utilități propusă în cadrul U.d.V. 4;
- rețelele de utilități existente.

Zonele verzi – U.d.V. 1 - zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante, U.d.V. 4 - zonă verde și U.d.V. 7 - zonă de spații verzi și piațetă

Cele trei zone verzi au suprafețe de spațiu verde reglementate astfel:

- **U.d.V. 1** - În zona de stufăriș dintre canalele Cn 859 și Cn 870 se propune o zonă piscicolă cu spații verzi și bălți de pescuit, unde se va respecta un procent minim de 80% spațiu verde și bălți piscicole, raportat la suprafața întregii zone piscicole. Se vor putea amplasa doar construcții din lemn sau alte materiale ușoare și vor avea funcțiuni de adăpost de ploaie, umbrare, grupuri sanitare, terase, foișoare de observație etc.

- În zonele de funcțiuni agricole nepoluante, se va respecta un procent minim de spațiu verde de 20% din suprafața terenului.

- **U.d.V. 4** – se va respecta un procent de spațiu verde de minim 85% din întreaga suprafață a zonei verzi. Construcțiile și amenajările vor fi de tip popas, umbrar, locuri de stat, terase, foișoare. Pentru construcții și amenajări temporare, se va obține aprobarea autorităților competente. Construcțiile și amenajările temporare se vor realiza din structuri demontabile și materiale ușoare, și care nu vor avea efecte negative asupra mediului natural.

- **U.d.V. 7** – se va respecta un procent de spațiu verde de minim 85% din întreaga suprafață a zonei

verzi. Construcțiile și amenajările din zona verde vor fi de tip popas, umbrar, locuri de stat, terase, foișoare. Pentru construcții și amenajări temporare amplasate în piațetă sau în zona verde, se va obține aprobarea autorităților competente. Construcțiile și amenajările temporare se vor realiza din structuri demontabile și materiale ușoare, care nu vor avea efecte negative asupra mediului natural și nu vor deteriora amenajările existente.

Art. 27 Împrejmuiri

U.d.V.1 – zonă verde, sport, recreere și funcțiuni agricole nepoluante

- **zona de spații verzi amenajate** - împrejmuirile se vor realiza exclusiv din gard viu și nu vor depăși 0,60m înălțime;
- **zona piscicolă** - împrejmuirile se vor realiza din gard transparent (din lemn, metal, plasă de sârmă etc.) sau gard transparent dublat de gard viu și vor avea o înălțime maximă de 2.00m.
- **zona de funcțiuni agricole nepoluante** – împrejmuirile către stradă se vor realiza din gard transparent (din lemn, metal, plasă de sârmă etc.) dublat de gard viu și vor avea o înălțime maximă de 2.00m. Gardul transparent va putea avea un soclu opac de maxim 0.6m înălțime.

U.d.V.2 – zonă servicii

Împrejmuirile către stradă se vor realiza cu gard viu sau vor fi transparente - din metal sau lemn, pentru a permite vederea spre spațiile verzi. Se va asigura o continuitate la îmbinări a gardurilor sau o articulare între suprafețe. Împrejmuirile spre stradă vor avea o înălțime maximă de 2.00m.

Gardurile între parcele adiacente se pot realiza în întregime cu suprafețe opace dar cu respectarea înălțimii maxime de 2,00m și cu o articulare corespunzătoare în zona de îmbinare cu împrejmuirea dinspre stradă.

Porțile se vor deschide spre incintă.

În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura specifică mediului rural, precum și în acord cu peisajul din zonă.

U.d.V.3 – zonă de locuințe

- **pentru zona de spații amenajate** - împrejmuirile se vor realiza exclusiv din gard viu și nu vor depăși 0,60m înălțime;

- **pentru zona de locuințe** - împrejmuirile către stradă ale parcelelor se vor realiza din gard viu sau din gard transparent - din metal sau lemn, cu inserții opace pe maxim 50% din suprafața de gard dinspre stradă aferentă fiecărei parcele. Se va asigura o continuitate la îmbinări a gardurilor sau o articulare între suprafețe. Împrejmuirile spre stradă vor avea o înălțime de 2,00m pe majoritatea lungimii, putând avea o înălțime mai mică pe porțiuni scurte. Gardurile între parcele adiacente se pot realiza în întregime cu suprafețe opace dar cu respectarea înălțimii maxime de 2,00m și cu o articulare corespunzătoare în zona de îmbinare cu împrejmuirea dinspre stradă. Porțile se vor deschide spre incintă. În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura specifică mediului rural, precum și în acord cu peisajul din zonă.

U.d.V.4 – zonă verde

- **pentru zona de spații amenajate** - împrejmuirile se vor realiza exclusiv din gard viu și nu vor depăși 0,60m înălțime;

- **pentru zona de protecție utilități** – împrejmuirile se pot realiza din gard viu sau din gard transparent dublat de gard viu, cu o înălțime maximă de 2.00m.

U.d.V.5 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- **pentru zona de spații amenajate** - împrejmuirile se vor realiza exclusiv din gard viu și nu vor depăși 0,60m înălțime;

- **pentru zonele de locuințe, locuințe cu funcțiuni complementare** - împrejmuirile către stradă ale parcelelor se vor realiza din gard viu sau din gard transparent - din metal sau lemn, cu inserții opace pe maxim 50% din suprafața de gard dinspre stradă aferentă fiecărei parcele. Se va asigura o continuitate la îmbinări a gardurilor sau o articulare între suprafețe. Împrejmuirile spre stradă vor avea o înălțime de 2,00m pe majoritatea lungimii, putând avea o înălțime mai mică pe porțiuni scurte. Gardurile între parcele adiacente se pot realiza în întregime cu suprafețe opace dar cu respectarea înălțimii maxime de 2,00m și cu o articulare corespunzătoare în zona de îmbinare cu împrejmuirea dinspre stradă. Porțile se vor deschide spre incintă. În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura specifică mediului rural, precum și în acord cu peisajul din zonă.

U.d.V.6 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- **pentru zonele de locuințe, locuințe cu funcțiuni complementare** - împrejuririle către stradă ale parcelelor se vor realiza din gard viu sau din gard transparent - din metal sau lemn, cu inserții opace pe maxim 50% din suprafața de gard dinspre stradă aferentă fiecărei parcele. Se va asigura o continuitate la îmbinări a gardurilor sau o articulare între suprafețe. Împrejuririle spre stradă vor avea o înălțime de 2,00m pe majoritatea lungimii, putând avea o înălțime mai mică pe porțiuni scurte. Gardurile între parcele adiacente se pot realiza în întregime cu suprafețe opace dar cu respectarea înălțimii maxime de 2,00m și cu o articulare corespunzătoare în zona de îmbinare cu împrejurirea dinspre stradă. Porțile se vor deschide spre incintă. În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejuriri tradiționale, în acord cu arhitectura specifică mediului rural, precum și în acord cu peisajul din zonă.

U.d.V.7 – zonă de spații verzi și piațetă

- împrejuririle se vor realiza exclusiv din gard viu și nu vor depăși 0,60m înălțime

Întocmit,
arh. stag. Sima Andreea



Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian- Florin

