



S.C. PROIECT CONSTRUCT S.R.L.

J51778/1992 C.U.I. RO1925013; Cont Raiffeisen Călărași: RO71RZBR0000060003123582; Cont Trezorerie Călărași: RO53TREZ2015069XXX000564;
Str. Cornisei, bl. D31, sc. 1, etj. 1, ap.1, mun. Călărași, jud. Călărași; tel/fax 0242/318.778; www.proiectconstruct.ro; proiectconstruct92@yahoo.com.

Pr. nr. 2519/2017

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.G.
COM. GURBANESTI
JUD. CALARSI**

Faza: P.U.G.

Beneficiar: COMUNA GURBANESTI

Administrator,
Ing. Serdin I.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA GURBĂNEȘTI

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localității. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor obținute, o dată cu Planul Urbanistic General.

1.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G., se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată ca urmare a O.G.R. nr.228/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N1004/2000 și metodologia de aplicare a Legii nr. 350/2001, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, cu completările și modificările ulterioare, dintre care se menționează:

- Codul civil;
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea locuinței nr. 114/1996;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul se aplică în limitele teritoriului administrativ al comunei Gurbănești – intravilan (inclusiv trupurile existente în extravilan) și extravilan.

1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, se aprobă prin hotărârea Consiliului Local și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului se va face numai în spiritul prevederilor R.G.U., aprobarea unor modificări putând fi făcută numai cu respectarea procedurii inițiale.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind funcțiunea zonei, precum și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

1.5. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism sunt corelate cu următoarele:

- prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/27.06.1996;
- Legea nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare;
- P. U. G. Preliminar comuna Gurbănești aprobat prin HCL 525/27.06.1996;
- PUZ-uri, PUD-uri, elaborate în perioada 2006-2016;
- Studii și proiecte privind echiparea tehnico-edilitară a localității elaborate până în prezent;
- Studii de fezabilitate realizate pe parcurs, în vederea dezvoltării și modernizării localității.

1.6. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Derogările (modificarea condițiilor de construire) de la prevederile Regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (P.U.D., P.U.Z.) avizate de organismele teritoriale, de arhitectul șef al județului și aprobate de Consiliul Local.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, elaborate și aprobate conform legii.

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

CAPITOLUL II –

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Conform H.G.R. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

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

- În extravilan se pot realiza și fără documentații de urbanism următoarele categorii de lucrări:

- împrejmuiri pentru diferite culturi ce necesită a fi protejate pe întreaga perioadă de exploatare a acestora. Acestea se pot realiza din structuri ușoare, transparente, ușor demontabile și cu caracter provizoriu.
- Asigurarea de utilități necesare întreținerii acestor culturi.

2.1.2. Terenuri agricole în intravilan

- 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 Regulamentul General de Urbanism.

- Autorizarea prevăzută mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale 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.

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

2.1.3. Suprafețe împădurite

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

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

2.1.4. Resurse ale subsolului

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

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

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

- 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.

2.1.5. Resurse de apă

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

- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

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

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- 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.

- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

- Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.7. Zone construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor menționate mai sus.

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice), cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice (riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului), 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.

- Fac excepție de la cele menționate mai sus, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

- Lista categoriilor de 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 lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

- 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.

- 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.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

2.2.6. Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului, să nu depășească limita superioară stabilită prin Regulamentul de Urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- Zone centrale - 80%
- Zone comerciale - 85%
- Zone mixte - 70%
- Zone rurale - 30%
- Zone rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- Zone industriale
 - pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
 - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate
- Zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru sali de reuniuni, case de cultura, circ, complexe sportive, stadioane, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității

- de învățământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcție;
 - zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
 - zona terenurilor și instalațiilor sportive;
 - zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona acces, alei, parcaje;

- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor pentru dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie) se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale, amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările pentru complexe sportive și patinoare artificiale, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

Următoarele construcții și amenajări:

Construcții financiar-bancare

Construcții comerciale

Construcții de cult

Expozitii

Biblioteci

Alte unități sanitare (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Leagane de copii

Construcții de agrement

Construcții de turism

Construcții de locuințe

vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

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

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

Construcții administrative și financiar-bancare

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

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 nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de cult

- Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de cultură

- Construcțiile pentru expozitii, biblioteci, centre și complexe culturale, vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
- Pentru construcțiile pentru cinematograf și circ nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate

- Construcțiile pentru dispensar policlinic și alte unități sanitare vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.
- Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Construcții și amenajări sportive

- Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

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

- plantații de arbori și arbuști cât 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 cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

- Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate 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 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 nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcțiile de locuințe

- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

- În zona drumului public (ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție) 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 (inclusive funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

2.3.3. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

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

2.3.4. 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.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORI

2.4.1. Accese carosabile

- 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.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alinatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației special de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.4.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- Pentru zonele în care nu există rețele, autorizația se va emite 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.

2.5.2. Realizarea de rețelele edilitare

- 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.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

2.6.1. Parcelarea

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.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., 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 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

2.7.2. Spații verzi și plantate

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

2.7.3. Împrejmuiri

În condițiile Regulamentului General de Urbanism, 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.

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

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în planșa de reglementări din P.U.G., cât și în Regulamentul Local de Urbanism, unde zonificarea funcțională este figurată grafic în partea desenată și explicată în partea scrisă.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor în cadrul localității, în funcție de destinația acestora.

Pentru ușurința urmăririi prescripțiilor regulamentului, pentru fiecare Unitate Teritorială de referință s-a inserat desenul respectiv, cu marcarea:

- vecinătăților U.T.R.-ului;
- I. zonelor și subzonelor funcționale existente sau propuse conform legendei semnelor și culorilor convenționale;
- II.

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

I. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

Cv - Subzonă centru vechi

Cn - Subzonă centru nou

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

Lm - Subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime cu P - P+2 niveluri

Li - Subzona pentru locuinte cu regim de inaltime mediu si inalt cu P+3÷P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale

Lp - Subzona pentru locuinte cu valoare deosebită supuse protejării

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII

ISi - Subzona pentru institutii de invatamant

ISs - Subzona pentru institutii sanitare

Isc - Subzona pentru institutii de cultura

ID/A - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE

I - Subzona unităților industriale și de depozitare

A - subzona de activități agricole.

CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

CCr - Subzona cailor rutiere

SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

SPa - Subzona pentru spatii verzi amenajate

SPs - Subzona pentru sport si agrement

SPp - Subzona pentru perdele de protectie

SPn - Subzona pentru spatii verzi naturale

DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

G - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Ge - Subzona pentru constructii si amenajari edilitare

Gc - Subzona pentru cimitire

Gs - Subzona pentru amenajări salubritate

**CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR
FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

În funcție de mărimea și complexitatea localităților componente ale comunei, teritoriul acesteia a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.-uri) delimitate prin străzi existente, elemente de cadru natural (ape, liziere de pădure, canale) sau alte limite identificabile.

Principalele criterii de împărțire a localităților în unități teritoriale de referință sunt următoarele :

- funcțiunea predominantă a zonei ;
- omogenitatea zonei ;
- zone pentru care s-au elaborat sau se vor elabora planuri urbanistice zonale ;
- limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.).