

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- A. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărește și detaliind reglementările din P.U.Z. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG - ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor . Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu :

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
 - Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
 - H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
 - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. – 010 - 2000.
- De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel :
- * Constituția României
 - * Codul Civil
 - * Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
 - * Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală
 - * Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
 - * Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
 - * Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
 - * Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
 - * Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
 - * Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
 - * Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
 - * Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
 - * Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
 - * Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic

- * Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- * Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- * Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- * Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- * Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- * Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I - căi de comunicație
- * Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- * Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- * Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- * Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- * HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- * HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- * Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- * Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- * Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- * Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- * Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.- ului.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ local.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- * se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism și unitatea sau subunitatea funcțională.
- * din fișa subunității respective se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.)
- * din capitolele – „Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor” și din cap. – „Zonificarea funcțională”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.

* după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate (PUZ) și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identifi - cate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de cons - ruire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

Conform Regulamentului general de urbanism se va urmări :

1. Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform Legii mediului nr. 137/1995, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.
Acordarea Autorizațiilor de construire pentru aceste categorii de clădiri și pentru imobilele situate în zona lor de protecție se va face cu respectarea Legii 50/1991 republicată 1996, a Legii nr. 41/1991 privind protejarea patrimoniului cultural național și a ordinului comun MLPAT și M.Culturii nr. 589 - 130/1991.
2. □Asigurarea distanțelor normale de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și **mărimea zonelor de** protecție sanitară, ord. M.Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ord. M. Sănătății nr. 981/1994.
3. Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100 - 2006 și normelor PSI (vezi HGR 571/1998).
4. Realizarea construcțiilor în conformitate cu legea Protecției Civile nr. 106/1996 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități. Toate proiectele pentru clădiri (noi sau extinderi – amenajări) vor fi supuse avizării pe linie de protecție civilă conform Ord. MAPN nr. 109/1997.

5. Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).

6. □ Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994. Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conforma cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996

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 in extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere din zona studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute in P.U.Z.

4.1.1 utilizări permise :

- toate tipurile de construcții cu respectarea zonificării funcționale stabilite prin PUZ, a normelor specifice funcțiunilor și unitatilor înscrise în prezentul Regulament și în condițiile legale de conformare a construcțiilor.

4.1.2 utilizări permise cu condiții :

- construcții situate în zone de protecție a echipărilor tehnico-edilitare așa cum sunt ele determinate în planșa de reglementări edilitare a PUZ-ului.

4.2. Salubritatea teritoriului

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiata. Se vor consulta : Legea mediului nr. 137/1995 republicată în 2000, Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, Ordinele Min.Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă și nr. 331/1999 privind avizarea activităților cu impact asupra sănătății publice.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase) și provenind de la spalatoria propusa, instituții de servicii, căi de comunicație , zone verzi publice sau private, plantații etc).

4.2.1. În principal deșeurile solide care fac obiectul colectării și anihilării prin intermediul serviciului public de salubritate sunt :

- deșeuri asimilate cu cele menajere provenite de la instituții, servicii, birouri
- deșeuri provenite din construcții - demolări
- deșeuri stradale - inclusiv zăpada
- deșeuri provenite din spațiile verzi publice, parcuri

Este interzisă cu desăvârșire abandonarea, aruncarea sau depozitarea neautorizată și necontrolată a deșeurilor de orice fel pe teren indiferent de proprietatea sau folosința terenurilor sau de proveniența deșeurilor.

Serviciile publice de salubritate sau societățile specializate vor asigura pentru întreg teritoriul administrativ al mun. Rosiorii de Vede :

- colectarea selectivă la generator a deșeurilor reciclabile
- colectarea deșeurilor de tip menajer și asimilate
- colectarea deșeurilor stradale și a celor din zone verzi publice, a zăpezii
- colectarea deșeurilor de volum și a celor din construcții
- transportul deșeurilor la intervalele de timp normate, după caz, la depozitul de deșeuri urbane, la platformele de zăpadă

În jurul unităților care produc disconfort și riscuri sanitare se vor asigura următoarele distanțe față de funcțiunile protejate (locuințe, instituții)

- platforme și puncte de colectare a gunoiului menajer - 5 m. față de locuințe.

4.2.2. Deșeurile lichide sau cele transportate prin diluție în lichide, în funcție de categoria generatorilor și modul de colectare - transport și tratare sunt :

- ape pluviale colectate de pe acoperișuri și clădiri în de canalizare propusa în sistem unitar .
- La autorizarea execuției tuturor construcțiilor sau amenajărilor publice sau private,

Indiferent de categoria funcțiunilor și de amplasamentul acestora în zona studiată se vor asigura măsurile și echipamentele necesare colectării și transportării în vederea tratării și epurării apelor uzate și a dejecțiilor.

Este interzisă cu desăvârșire descărcarea apelor uzate, periculoase sau a dejecțiilor neepurate în șanțurile străzilor sau ale drumurilor, în sistemele de desecare, pe terenurile agricole sau pe platforme neamenajate și neimpermeabilizate.

Compania publică de gospodărie comunală va extinde aria teritorială a serviciilor publice în domeniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-2006 teritoriul Municipiul Roisiorii de Vede se găsește în zona „D” având coeficienții $T_c=1.5$ s, $a_g=0.16$ g.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 reublicata 2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-2006 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu riscuri naturale se va face astfel :

- zone cu terenuri dificile de fundare :
- proiectarea construcțiilor amplasate în aceste zone se va baza obligatoriu pe date obținute din minim două sondaje geotehnice conf. STAS1243/1988 și cu respectarea normelor specifice de proiectare a structurilor.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice majore (pericol de incendii, explozii, radiații, poluare a factorilor de mediu) și în zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea construcțiilor
- Legea nr. 126/1995 privind regimul materialelor explozive
- Legea nr. 134/1995 - Legea petrolului
- Legea nr. 124/1995 privind apărarea împotriva dezastrelor
- Legea nr. 82/1998 - Legea drumurilor
- HGR nr. 486/1993 privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor care reprezintă surse de mare risc
- HGR nr. 51/1992; HGR nr. 616/1993; HGR nr. 71/1996 și normativul P 100 - 1998 privind norme PSI
- Ord. M. Sănătății 331/1999 privind avizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Normativ departamental nr. 3915 privind conductele de transport gaze naturale
- Normativ PE104 și ILI ip.5 privind rețelele de transport energie electrică.

În zonele expuse la riscuri tehnologice menționate mai sus se pot emite autorizații de execuție a lucrărilor astfel :

5.2.1 utilități permise :

- orice fel de lucrări la obiectivele respective
- orice fel de construcții sau amenajări care au ca scop prevenirea ori limitarea efectelor riscurilor.

5.2.2 utilizări permise cu condiții :

- orice fel de construcții sau amenajări cu condiția respectării servituților de utilitate publică (a zonelor de interdicție, condiționare, protecție), a exigențelor privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, protecția la foc și la zgomot precum și a normelor sanitare privind distanțele de amplasare a funcțiilor protejate față de sursele de risc, cu avizele prealabile al deținătorului sau administratorului sursei și al autorităților publice specializate.

5.2.3 utilități interzise :

- orice fel de construcții sau amenajări a căror amplasare este interzisă sau conditio-
nată de normele menționate mai sus.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă.

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

5.4.1. În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante, de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

La amplasarea funcțiilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc (vezi Ord. M.Sănătății nr. 536/1997).

- 5.5. Procentul de ocupare a terenului - POT
Coeficientul de utilizare a terenului - CUT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT maximali stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională. Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un UTR sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apărținătoare zonei. În cadrul PUZ au fost stabiliți $POT = 85.00 \%$; $CUT = 2,0$. Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

5.6. Lucrări de utilitate publică

Prin PUZ au fost stabilite lucrările de utilitate publică care vor asigura funcționarea optimă a zonei urbane și relațiile acesteia cu teritoriul. Amplasamentul acestor lucrări este delimitat și precizat în planșe.

Actele normative care guvernează acest domeniu sunt :

- Constituția României
- Legea nr. 213/1998 privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 privind administrația publică locală
- Codul Civil

Utilitatea publică se declară prin acte de autoritate publică conform legii.

Pe terenurile rezervate prin PUZ pentru lucrări de utilitate publică **este interzisă** autorizarea și executarea altor construcții sau amenajări de interes privat sau având alte destinații.

Prin excepție, pe aceste terenuri se pot autoriza construcții și amenajări provizorii cu precizarea limitei de existență până la realizarea lucrării de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică următoarele obiective existente și propuse în zona:

- căile de comunicație rutiere și pietonale
- deschiderea de străzi noi, alinierea și lărgirea străzilor și sistematizarea intersecțiilor rutiere
- sistemele de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, termoficare, telecomunicații, canalizare
- instalații și echipamente pentru protecția mediului
- aliniamentul la stradă, regimul de înălțime, volumetria și aspectul clădirilor și al împrejmuirilor, indicatori POT și CUT pentru orice tip de construcție publică sau privată
- siguranța, stabilitatea și protecția la incendiu ale oricăror construcții
- obligația oricărui proprietar sau investitor a asigura protecția factorilor de mediu.

6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normate.

Pentru construcțiile de locuințe se va asigura în fiecare încăpăre de locuit amplasata pe fațada sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

1.

6.2. Amplasarea față de aliniament

2. Aliniamentul initial al strazii nu mai poate fi respectat in cazul asta, pentru ca noua constructie (terasa) se va extinde pana langa strada. Din acest motiv, prin aceasta documentatie se cere o exceptie de la frontul construit pentru constructii de genul terase de consum pentru unitatile de alimentatie publica, in cazul in care acestea nu obtureaza in niciun fel fluxul pietonal de pe trotuar.

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei

În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate :

- în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise pe una sau mai multe laturi) cuplate la calcan
- în regim cuplat - alipite pe calcan, în pereche, pe limita dintre parcele
- înșiruite - alipite în front continuu
- în regim izolat, cu retrageri față de ambele limite laterale ale parcelei.

Cuplarea sau retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

6.3.1. - Codul civil limitează dreptul de proprietate prin servitutea de vedere catre parcelele învecinate, stabilind ca distanțe minime obligatorii față de limitele de parcelă :

- 1,90 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă paralelă cu limita (vedere directă)
- 0,60 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă perpendiculară pe

limită (vedere indirectă).

De asemenea Codul Civil obligă la protecția imobilelor vecine privind scurgerea naturală a apelor de pe teren, față de apele din ploii scurse de pe acoperiș, față de funcțiunile poluante ale gospodăriei, plantații, etc. (a se vedea Codul Civil art. 576 până la 643).

6.3.2. - Normele de protecție la incendiu stabilesc condiții care să asigure :

- limitarea propagării incendiului între construcțiile învecinate (distanțe de protecție pereți antifoc, etc.)
- asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de intervenție și de salvare, după caz pe una sau două laturi ale construcției, prin alei, pasaje auto sau pietonale având dimensiunile și caracteristicile normate.

6.3.3. - Normele sanitare stabilesc distanțe minime între funcțiuni (locuințe, dotari , anexe gospodărești, unități productive, etc) care să asigure :

- însorirea și iluminatul natural al încăperilor
- condiții de vizibilitate asupra peisajului
- protecția la vecinătăți (zgomot, emisii poluante, mirosuri. etc.)
- întreținerea clădirilor și a spațiilor dintre acestea.

A se vedea ordinul M. Sănătății nr. 536/1997.

6.3.4. - Normele speciale de proiectare stabilesc - după caz - distanțe minime între funcțiuni sau limite de parcelă care să asigure :

- funcționarea corectă și fără riscuri a proceselor tehnologice
- stabilitatea și siguranța în exploatare a clădirilor
- protecția și securitatea activităților și a valorilor adăpostite.

Sunt interzise cuplările între funcțiuni protejate și unități de producție sau alte funcțiuni poluante (inclusiv la calcan).

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grija, pe terenul și pe cheltuiala investitorului care solicită autorizarea construcției noi, fără a limita dreptul de proprietate al imobilelor învecinate sau a introduce vreo servitute asupra acestora. Excepție fac situațiile în care există acceptul autentificat al proprietarului vecin sau o hotărâre judecătorească definitivă (inclusive pentru cauza de utilitate publică).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcțiunile nu permit sau nu justifică realizarea acestora (anexe gospodărești, construcții de categ. D de importanță redusă, etc.), caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

Accesele pietonale din drumul public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări revin domeniului public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a municipiului.

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

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, ord. M.Transp. nr. 50/1998, ord. M.Sănătății nr. 536/1997 etc).

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

9.1. Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice operațiune de parcelare și deschideri de străzi se face cu autorizația preala - bilă a primăriei.

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc)
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată 1996.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de inaltime prevăzut în PUZ .

Regimul de înălțime rezultă din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

Fac excepție construcțiile pentru care Certificatul de urbanism se eliberează în baza unui Plan urbanistic de detaliu aprobat conform legii, soluțiile fiind justificate din punct de vedere funcțional și compozițional-urbanistic.

Prin certificatul de urbanism autoritatea publică va putea impune regimul strict de înălțime, alinierea orizontală a cornișelor, golurilor etc.

9.3. 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.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitive aparține domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect architectural (volumetrie, conformare, rapoarte plin - gol, materiale utilizate la fațade și învelitori, paletă cromatică, regim de înălțime etc.) depreciază valoarea sitului și contravine tradițiilor culturale și locale, este interzisă.

Construcțiile noi pot avea calcane numai dacă acestea vor putea fi acoperite de vecini. Prin demolarea construcțiilor și înlocuirea lor cu altele noi este interzis a se lăsa descoperite calcanele vecinilor.

Pentru amplasamentele situate în zone protejate se vor obține acordurile prealabile ale autorităților publice specializate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, ZONE VERZI, ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează

2.1. Pentru clădiri administrative - birouri – minim 1 parcare pentru 5 angajați (5mp S utilă birou/ angajat), la care se adaugă 20% din total parcări rezultate pentru clienți.

2.4. Pentru spații comerciale în clădiri independente:

- minim 1 loc de parcare pentru 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 1.000 mp.

10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, cu încadrarea în normele minimale înscrise în anexa 6 la RGU.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure :

- plantarea cel puțin a unui arbore la 200 mp teren în zonele de protecție și cel puțin 40 % din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

Plantațiile care se vor realiza la limita între proprietățile vecine, dacă nu există o înțelegere între proprietari, vor fi amplasate față de limite la 2,0 m pentru arbori înalți și 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii.

În zonele protejate sau cu servituți stabilite conform pct. 2.9.1 și 2.9.2. realizarea plantațiilor va fi avizată de autoritățile publice specializate (condiții de vizibilitate, securitate, siguranță în exploatare, etc).

10.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.

Împrejmuirile pot fi :

- la aliniament - care delimitează proprietatea privată de cea publică – aceste împrejmuiri sunt de interes public
- pe limitele laterale sau posterioară ale parcelelor, realizate din rațiuni de protecție a proprietății
- împrejmuiri cu caracter temporar pentru delimitarea lucrărilor provizorii, de șantier.

Conformarea și aspectul împrejmuirilor sunt determinate de:

- poziția de parcelă
- funcțiunea construcției sau amenajării pe care o protejează
- caracteristicile cadrului urban construit și natural
- modalitățile tradiționale de realizare a împrejmuirilor în zonă
- mediu urban sau rural.

Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt :

- elemente funcționale (panouri, ziduri, stâlpi, soclu, porți auto și pietonale, protecții la partea superioară etc)
- elemente formale (înălțime, materiale de construcție, plantații, mod de realizare opac sau transparent, elemente decorative, culoare etc).

Toate terenurile intravilane, indiferent de forma de proprietate sau dacă sunt construite sau nu, vor fi împrejmuite.

Recomandări privind realizarea împrejmuirilor :

- împrejmuirile noi se vor realiza cu încadrarea în caracterul și tradiția zonei amplasamentului
- împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente și agrementate cu vegetație decorativă
- împrejmuirile opace sunt admise pentru funcțiunile care necesită o protecție specială sau în cazul menținerii unor tradiții ale zonei

Porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii

- Împrejmuirile la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 0,6 m și o parte superioară de 1,5 - 1,8 m, transparentă
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente funcție de opțiunile proprietarilor, având înălțimi între 1,8 și 2,5 m

După amplasament și funcțiunea protejată se pot adopta soluții de împrejmuire din elemente de mobilier urban sau plantații.

- Împrejmuirile provizorii ale organizărilor de șantier vor fi conformate astfel încât să li se asigure stabilitatea și siguranța publică și vor fi semnalizate și vopsite distinct de

mediul ambiant.

- În zonele protejate și cele cu servituți instituite, împrejuririle se realizează cu acordul prealabil al autorităților publice specializate.

La realizarea împrejuririlor se vor respecta prevederile Codului Civil.

Intocmit