

PLAN URBANISTIC ZONAL
Comuna Pietrari
Sat Pietrari
punctul "LA MLACI LA POD"
DJ 649
JUDETUL VALCEA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

- a/ Regulamentul Local de Urbanism (denumit in continuare RLU) reprezinta o piesa obligatorie in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ, referindu-se la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare a constructiilor, amenajarilor si plantatiilor pentru zona studiata.
- b/ Normele cuprinse in prezentul RLU sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului zonei si au la baza RLU al PUG Comunei Pietrari.
- c/ Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul urbanistic general comuna Pietrari, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare a P.U.G.
- d/ RLU al PUZ PIETRARI, judetul VALCEA , constituie act de autoritate al administratiei publice locale prin Hotararea Consiliului local al comuna Pietrari, odata cu aprobarea sa, pe baza avizelor obtinute si in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- e/ Prin aplicarea RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.
- f/ Prevederile RLU vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general precum si cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.
- g/ Daca - prin prevederile unor documentatii de urbanism (planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu) – se schimba conceptia generala care a stat la baza PUG aprobat, atunci este necesar modificarea acestuia, conform legii.
- h/ Modificarea RLU aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.
- i/ aprobarea unor modificari ale PUZ si implicit RLU aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobare pe care a urmat-o documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii.

- a/ La baza elaborarii RLU aferent PUZ PIETRARI, judetul VALCEA stau:
 - Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidului de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000.
 - Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ PIETRARI, judetul VALCEA .
RLU este elaborat in conformitate si cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului cum ar fi:
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
 - Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala (republicata)
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
 - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
 - Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
 - Ordinul nr. 536/1997 privind Normele de igiena si recomandarile la mediul de viata a populatieimodificate si completate ulterior.
- b/ Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism, in conformitate cu conditiile zonei studiate.
- c/ In cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare.

- a/ Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe teritoriul studiat format din intravilanul si extravilanul comuna Pietrari.
- b/ Se excepteaza de la prevederile aliniatului precedent constructiile si amenajarile cu caracter militar si special care se autorizeaza si executa in conditiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/ MC/ M3.556/ 2102/667/ C1/ 4.093/ 2.012/ 14.083/ D – 821 din 1996 al MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, si SPP pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- c/ Intravilanul se refera la comuna Pietrari, inclusiv localitatile componente si trupurile acestora.
- d/ Intravilanul aprobat (plansa REGLEMENTARI), va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, si constituie limita in care se aplica prevederile RLU.
- e/ Zonificarea functionala a comuna Pietrari s-a stabilit conform Plansei (inclusiv plansele privind echiparea tehnica) de REGLEMENTARI, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde municipiul si de suprafata ocupata de acestea in teritoriu. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale
- g/ Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta (denumite in continuare UTR) s-a facut conform plansei REGLEMENTARI – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA, plansa care face parte integranta din Regulament.
- h/ UTR – ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functie predominanta sau/si omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau pentru care este necesar un plan urbanistic zonal, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, elemente naturale, etc.).
- i/ In cadrul P.U.G. al comuna Pietrari au fost delimitate UTR-uri. Aceste UTR – uri reprezinta suportul grafic pentru corelarea prescriptiilor din RLU cu propunerile din piesele desenate.
- j/ Prevederile PUG aprobat, inclusiv prescriptiile RLU aferent, se detaliaza in cadrul documentatiilor de urbanism zonale sau de detaliu (P.U.Z. sau P.U.D.) in functie de situatie si complexitate.
- k/ In procesul de aplicare a prevederilor PUZ si al regulamentului aferent, serviciile tehnice ale administratiei publice locale vor respecta atat prescriptiile specifice UTR, cat si cele specifice zonei si subzonei din care face parte obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism sau Autorizatiei de Construire.
- i/ Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenurile agricole din extravilan

- a/ Sunt cuprinse terenuri in extravilan in analiza prezentului PUZ PIETRARI, judetul VALCEA
.

4.2. Terenurile agricole din intravilan

- a/ Conform legii, suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de catre autoritatile locale, la oficiul teritorial de cadastru

4.3. Resursele de apa ale zonei cuprinse in P.U.Z.

- a/ La aprovizionarea cu apa potabila se va tine seama de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata a populatiei, aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 si reglementarile ulterioare.
- b/ In conformitate cu Normele de Igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei (aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997) intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani, etc) se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau, in principal din:
- amplasarea fantanilor la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare;
 - amenajarea captarilor in amonte de orice sursa de poluare;
 - imprejmuirea pe o raza de 3 m;
 - taluzarea terenurilor din jur in panta spre exterior si cimentarea acestuia;
 - etc.

4.4. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit.

- a/ Se va face cu respectarea prevederilor din RGU.
- b/ Conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit se va face cu respectarea urmatoarei categorii:
- A - Monumente, situri si ansambluri arhiologice
 - B - Monumente, si ansambluri de arhitectura
 - C - Cladiri memoriale
 - D - Monumente si ansambluri de arta plastica si cu valoarea memoriala
 - E - zone istorice urbane conform categoriilor din listele D.M.A.S.I.
- c/ Stabilirea zonei de protectie se va face prin studii de specialitate intocmite prin grija Monumentelor Istorice, in colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPM, si ale autoritatilor publice locale (Legea 41/1995 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national si Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice)
- d/ Pana la intocmirea acestor studii, eliberarea Autorizatiei de Construire in cadrul acestei categorii se va face cu respectarea Legii 50/1991 republicata si Ordinul comun al MLPAT si Ministerul Culturii nr. 589/1992 – 130/1991 privind masurile ce se impun in vederea impiedicarii, degradarii, distrugerii, precum si protejarea bunurilor imobile cu valoare de patrimoniu si a Regulamentului General de Urbanism 525/1996 si reglementarile aparute ulterior.

4.5. Organizarea activitatii de salubritate

- a/ Se va face prin adaptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic.
- b/ Pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare a deseurilor se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de caracterul zonei.

- c/ In organizarea procesului de salubritate se va tine seama de zonele producatoare de deseuri menajere si industriale, intr-un grad mai ridicat (zone de protectie poluanta, ferme agro – zootehnice, dispensar, piata agro – alimentara, etc)
- d/ Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legilor in vigoare.
- e/ Masurile de salubritate in zona nu trebuie sa creeze probleme privind sanatatea oamenilor poluarea mediului sau sa degradeze cadrul arhitectural – urbanistic.

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

- a/ Delimitarea zonelor cu eroziuni, terenuri inundabile, scurgeri de torenti, etc. se va face prin Hotararea Consiliului Local al Mun. Ramnicu Valcea , cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale si in baza unor documentatii tehnice.
- b/ Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 2.2 alin. b din R.L.U. al PUG. In spiritul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea in constructii.
- c/ Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si a altor asemenea lucrari de infrastructura conform art. 2.2. alin. c din R.L.U. al PUG.
Delimitarea acestor zone se va face tinand seama si de conditiile de protectie a retelelor tehnico edilitare si servitutiile impuse de catre acestea vecinatatilor.
- d/ Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru acordarea acordului de mediu sunt cuprinse in anexa nr. II la Legea 137/1995 iar modalitatea de reglementare a acestuia este cuprins in Ordinul MAPPM nr. 125/1996 si a reglementarilor ulterioare.
- e/ In functie de specificul activitatilor economice viitoare, trebuie tinut seama ca autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice sa se supuna prevederilor art. 2.2. alin. e din RLU. al PUG.
- f/ Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile alin. 2 al art. 12 din RGU (procese industriale si agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare a aerului, solului, apei, etc.) se va elibera autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.
- g/ Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 art. 17.
- h/ Asigurarea echiparii edilitare se va realiza conform planurilor de specialitate ale PUZ in functie de necesitatile de dezvoltare ale zonei studiate.
- i/ In vederea asigurarii echiparii tehnico – edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile art. 2.2. alin. i din RLU. al PUG.
- j/ Orice constructie – in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico – edilitara asigurata – poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echipare tehnico – edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre Consiliul Local.
- k/ Puturile de alimentare cu apa se supun preved. art. 2.2. alin. k. din RLU al PUG
- l/ Proprietatea asupra retelelor tehnico – edilitare va respecta prevederile art. 2.2. alin. l. din RLU al PUG.
- m/ Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 14 si Anexa 1 din RGU.
- n/ Se pot autoriza lucrari de reparatii, modificari si extinderi la cladirile existente, in conditiile legii si ale prezentului Regulament.

- o/ La autorizarea si executarea constructiilor se va respecta legislatia in vigoare privind securitatea constructiilor si anume:
- Normativul P. 100/1991 si Ordonanta guvernamentala 2/1994 privind calitatea constructiilor si alte norme si reglementari aparute ulterior
 - Normativul A.P.C. indicativ P.102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statului Major de Aparare Civila, conf. Art. 5 din HGR 531/1992. Si alte normative aparute ulterior. Adaposturile de protectie civila vor fi prevazute la subsolul cladirilor, dupa cum urmeaza:
 - ☐ constructii industriale si anexele acestora
 - ☐ constructii social – culturale, administrative, scoli de toate gradele si alte obiective de utilitate publica propuse a se realiza in cadrul localitatii sau ale zonei considerate
 - ☐ cladiri de locuit (la cele proprietate privata se prevad adaposturi numai pentru cladirile cu cel putin P+4 nivele)

La proiectarea cladirilor social culturale, administrative, comerciale, etc., se va stabili prin tema modul de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii si ca adaposturi de protectie civila. Solutiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime si vor imbina functionalitatea cu cerintele tehnice cuprinse in normativele aflate in vigoare. Tema de proiectare va preciza proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar conform Legii 430/1978 privind unele masuri de aparare civila. Procedura privind regulile de avizare, aprobare si finantare va urma cursul determinat de actele normative pentru astfel de investitii, aflate in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Gradul de ocupare al parcelelor

P.O.T. = MAXIM 35 %

C.U.T. = 0.5%

Orientarea fata de punctele cardinale

- a/ La autorizarea constructiilor se va tine seama, pe cat posibil, de prevederile art. 2.3 din (a) si Anexa 3 din R.G.U.
- b/ In mod special, constructiile de locuinte trebuie amplasate astfel incat, pentru toate incaperile de locuit orientate spre sud (orientarea cea mai favorabila), sa se asigure durata minima de inscriere de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Amplasarea fata de drumurile publice

- a/ Zonele de serviciu si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere tin seama de prevederile Legii drumurilor 13/1974, Legii 43/1975 si H.G. 36/1996 si reglementarile ulterioare, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art. 2.3. din R.L.U al PUG.
- b/ Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor.
- c/ Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice locale specializate.
- e/ In intravilan, in functie de categoria strazilor, zonele de protectie prevazute pe Plansa 03 - REGLEMENTARI URBANISTICE sunt urmatoarele :
 - Aliniament margine drum = minim 6 m

- Aliniament limita proprietate minim 2.5 m
- a/ Aliniamentul reprezinta linia de demarcatie intre terenurile ce apartin domeniului public si cele ce apartin domeniului privat (exemplu : limita lotului, linia gardului, linia casei) .
 - b/ Regimul de aliniere este linia care urmareste fronturile construite ale cladirilor.
 - c/ Amplasarea constructiilor fata de aliniament se poate face dupa cum urmeaza :
 - pe aliniament
 - retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri :
 - * pentru inscrierea in regimul de aliniere existent
 - * pentru largirea drumului
 - * pentru obtinerea unor spatii verzi de protectie (4,0 - 6,0 m)
 - * pentru obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma neregulata
 - * pentru asigurarea vizibilitatii la intersectii - retragere minima obligatorie 3,0 - 3,5, m
 - * pentru crearea unor degajamente, alveole, in zona unor constructii cu circulatie pietonala intensa.

Amplasarea in interiorul parcelei

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.3. din R.L.U.al PUG si din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aprobat cu Ordinul MLPAT 80/N/18.11.1996 precum si Codul civil (art. 461-471, art. 590-599 si art. 610-614).
- b/ Distanța minima obligatorie fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil (1.90 m) se majoreaza in urmatoarele situatii la :
 - 4.0 m intre locuinta si limita unei proprietati cu functiune productiva, servicii, depozite ;
 - 6,0 m intre o locuinta si un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina ;
 - H/2, dar nu mai putin de 4 m, intre constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate si limita parcelei, precum si intre diferitele corpuri de cladiri din cadrul aceleiasi incinte. Aceasta distanta se majoreaza la 6,0 m in cazul in care pe parcela vecina exista o locuinta.
- c/ La autorizarea constructiilor se vor urmări urmatoarele aspecte :
 - cand exista o constructie la limita de proprietate, pe parcela invecinata constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta, din considerente estetice (aparitia de noi calcane) si economice ;
 - este interzisa cuplarea la calcan intre locuinte si constructii productive ;
 - intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeași parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m, pentru a permite intretinerea cladirilor, accesul salvarii si al pompierilor, asigurarea inscrierii in caz de cutremur ;
 - amplasarea anexelor gospodaresti, a fantanilor, haznalelor, bucatariilor de vara sau a altor constructii care pot constitui surse de poluare sau incendiu, se va face la distante care sa respecte Normele de igiena aprobate cu Ordinul M.S. 536/1997 si cele P.S.I. (P118-99); si reglementari ulterioare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.4 alin. (a) din R.L.U al PUG(accese carosabile), MLPAT 80/N/18.11.1996 si Codul Civil (art. 616-619).
- b/ Atunci cand nu se pot respecta aceste conditii, se va solicita avizul unitatii teritoriale de pompieri si se vor respecta conditiile impuse de aceasta.
- c/ Reteaua de drumuri, precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice, se va face conform actelor normative care statueaza, direct sau indirect, acest domeniu (

Legea 37/1975 si Normativul departamentului pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritorii de influenta C. 242/1993).

Accese pietonale

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.4 din R.L.U. al PUG (accese pietonale) si precizarile din Ghid si Codul Civil (art. 616-619). Art. 616 prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica (in cazul parcelelor incorect facute, in adancime) acesta poate solicita o trecere pe locul vecinului. Servitutea de trecere trebuie constituita in asa fel incat sa pricinuiasca cat mai mica paguba proprietarului terenului de la strada (calea publica).

Parcaje

- a/ Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitatile urbane P.123 – 93.
- b/ Prevederile articolelor precedente se supun si constructiilor de garaje
- c/ Necesarul de parcaje si garaje intr-o zona se stabileste in functie de gradul de motorizare
- d/ Pentru amplasarea parcajelor si garajelor de mari dimensiuni este necesar intocmirea unor studii de impact, atat asupra circulatiei in zona, cat si asupra mediului natural si construit.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele de echipare edilitara existente.

- a/ Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente pe teritoriul comuna Pietrari se va face cu respectarea obligatiilor rezultate din aplicarea preved. art. 2.5 si art. 4.9 RLU al PUG, din GHID si Codul Civil (art. 610).
- b/ In cazul zonelor care nu dispun de unele retele tehnico-edilitare (apa-canal), autoritatile administratiei publice locale sunt obligate ca, in masura Programelor guvernamentale de dezvoltare, sa urmareasca obtinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate si realizarea investitiilor.
- c/ Pentru constructiile si amenajarile admise de prezentul Regulament se vor obtine avize/acorduri de la regiile de specialitate sau serviciile publice ale acestora din cadrul judetului.
- d/ In zonele din intravilan unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem de alimentare cu apa si realizarii de fose septice individuale sau de grup. De asemenea, acolo unde exista retele de gaze, electrice, termice, apa termala, se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

Extinderile de retele sau maririle de capacitati a retelei edilitare publice.

- a/ Vor respecta prevederile art. 2.5 din R.L.U. al PUG si GHID.
- b/ Autorizarea lucrarilor se va face dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizului necesar de la regiile sau serviciile publice de specialitate.
- c/ Dupa executarea retelor edilitare, statutul juridic ala acestora se va reglementa conf. art. 2.5 din RLU al PUG si Codului Civil (art. 176-178).

Autorizarea directa a autorizarii constructiilor .

- a/ Se va face, pana la abrobarea PUZ. numai in conditiile stabilite de RLU al PUG si R.G.U

Inaltimea constructiilor

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.6 din R.L.U. (inaltimea constructiilor), precizarile din GHID si art. 622 din Codul Civil.
- b/ In cadrul PUZ PIETRARI, judetul VALCEA , se recomanda pentru locuintele individuale, constructii cu inaltimea max. P+M
- c/ Pentru constructiile destinate institutiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile domeniului public, ca si pentru toate celelalte investitii, regimul de inaltime va fi stabilit prin respectarea art. 2.6. inaltimea constructiilor, alin. (c) din RLU al PUG.
- d/ In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona, constructiile pot avea si inaltime mai mari, cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere functional si compozitional urbanistic.
- e/ Inaltimea constructiilor se poate stabili pe baza criteriilor privind silueta localitatii (sau a zonei), inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea compozitionala a unei dominante, etc.
- f/ Regimul de inaltime poate fi limitat de :
 - ☐ procesul tehnologic sau de productie ;
 - ☐ capacitatea retelelor tehnico-edilitare ;
 - ☐ specificul unitatilor cu destinatie speciale ;
 - ☐ conditiile impuse in anumite zone de protectie.

Aspectul exterior al constructiilor

- a/ La autorizarea constructiilor se vor respecta prevederile art. 2.6 R.L.U al PUG (aspectul exterior al constructiilor)
- b/ La autorizarea constructiilor se va urmari :
 - ☐ armonizarea constructiilor noi cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
 - ☐ imbunatatirea aspectului arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale moderne, fara a greva aspectul general, pitoresc al zonelor ;
 - ☐ ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice prin corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public .
- c/ Este interzisa autorizarea de constructii si amenajari care - prin volumetrie si aspect exterior - degradeaza imaginea strazii, a zonei sau a peisajului.
- d/ Este interzisa amplasarea la strada a anexelor gospodaresti sau a punctelor de colectare a gunoierului.
- e/ In scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari modul de amplasare a anexelor gospodaresti, atat in cazul locuintelor, cat si al institutiilor si serviciilor publice.

Zona studiata este formată din terenuri agricole, proprietate particulară.

Suprafata studiata are 11159.77 mp si este formata din urmatoarele 12 loturi

LOT	PROPR	Arie (mp)
LOT 1	Lupescu I. Tudor	600.32
LOT 2	Padureanu Dan Marius	560.86
LOT 3	Pantea Gheorghe, Pantea Ana	604.10
LOT 4	Borz I. Gheorghe	1130.13
LOT 5	Draghici Gavrilă	824.43
LOT 6	Petrache Constantin	1183.66
LOT 7	Odolbasa	513.89
LOT 8	drum indiviziune	229.90
LOT 9	Petrache Constantin	1537.26
LOT 10	Draghici Gavrilă	2160.26
LOT 11	Diaconu Gheorghe	1389.01
LOT 12	drum indiviziune	425.98
TOTAL		11159.77

Pentru suprafata mentionată se solicită introducerea in intravilan si schimbarea functiunii din terenuri agricole in terenuri curti constructii in vederea construirii de case de vacanta din lemn cu regimul maxim de inaltime P+M.

Deasemenea se solicita ridicarea interdictiei temporale de constructie si declasificarea ca zonă de alunecare, lucru dovedit de studiul geotehnic efectuat în zonă

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

Spatii verzi si plantatii

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.7. din R.L.U. al PUG si Anexei 6 din R.G.U, precum si precizarile din GHID.
- b/ In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a scuarurilor, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie (Legea 137/1995) si reglementarile ulterioare.
- c/ Se recomanda ca, pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica, sa se asigure :
 - ☐ plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren, iar in zonele de protectie, amenajarea de spatii plantate pe cca 40 % din suprafata dintre aliniament si cladiri ;
 - ☐ plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona studiata.

NOTA : In cadrul bilantului teritorial, se considera zona verde numai suprafata ce depaseste 500 mp si are o latura de minim 15,0 m.

Imprejmuiri

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.7. din R.L.U. al PUG si anexa 6 din R.G.U, precum si precizarile din GHID.
- b/ Se va urmari aplicarea regulilor urmatoare :
 - ☐ in cazul cladirilor retrase fata de aliniament, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de pana la 0,60 m, iar cea superioara (pana la max. 1,60 m) traforata si dublata spre interior cu gard viu (sau numai gard viu) ;
 - ☐ gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 - 2,40 m, din materiale specifice sau/si din gard viu, in functie de dorinta proprietarilor ;
 - ☐ se pot adopta, cand este cazul, solutii de imprejmuire cu elemente de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc) ;
 - ☐ pentru unitati de productie sau incinte in care se desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina (cu inaltimea de pana la 0,60) spre circulatia publica si garduri opace pe celelalte limite, cu inaltimea totala de 2,20 - 2,60 m, pentru asigurarea impotriva intruziunilor
- c/ Se va acorda o deosebita importanta imprejmuirilor pentru ca acestea sa participe la crearea spatiului specific al zonei.
- d/ Imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii locale si urbanismului.
- e/ Se recomanda ca - indiferent de solutiile adoptate - imprejmuirile sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.
- f/ Este interzisa autorizarea catre drumurile publice a gardurilor opace mai inalte de 1,60 m sau imprejmuirea cu sarma ghimpata.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

10. Unitati si subunitati functionale

10.1. Destinatia terenurilor si constructiilor

Conform capitol II, subcapitol 3.1. din RLU al PUG prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora.

10.2. Unitati si subunitati functionale

- a/ Pentru operativitatea in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in teritoriul intravilan si acordarii autorizatiei de construire, zona a fost impartita in unitati functionale figurate grafic in partea desenate si explicate in memoriu general al PUZ PIETRARI, judetul VALCEA .
- b/ Zonificarea functionala a teritoriului este indicata atat in Plansa 02 – SITUATIA EXISTENTA, cat si in Plansa 03 – REGLEMENTARI, unde sunt evidentiata unitatile functionale adaugate.
- c/ Delimitarea zonelor functionale are rol hotarator in amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei, conform Anexei 1 la R.L.U. al PUG.
- d/ Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor de dezvoltare a zonei s-a realizat cu respectarea Cap. I art. 3 din RLU. al PUG si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite, cuprinse in Anexa 1 a RLU.
- e/ In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996 (art. 1 – 17) si reglementari ulterioare.
- f/ Distanțe minime de protectie sanitara intr-o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din zona sunt conf. RLU al PUG.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- a/ Pentru fiecare unitate si subunitate, Regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei capitole:
 - Generalitati
 - Utilizare functionala
 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
- b/ Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale si a prescriptiilor continute in R.G.U. si in R.L.U. aferent Planului Urbanistic General .
- c/ Constructiile si amenajarile cu alta destinatie incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa fie compatibila cu aceasta.
- d/ Se interzice realizarea de constructii si amenajari cu destinatie incompatibila cu functiunea dominanta.
- e/ In cadrul detaliilor facute pentru fiecare unitate functionala, la subunitatile pentru care nu sunt facute nici un fel de specificatii si nu s-au stabilit interdictii temporare de construire, se aplica Regulile de baza de la Cap. II, prescriptiile din R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996 si precizarile din "GHIDUL cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului Local de Urbanism", aprobate cu ordinul MLPAT 80/N/18.11.1996 (denumit GHID).

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona respecta prevederile cap. 6 din RLU si sunt specifice unitatilor functionale din care fac parte constructiile.

- a/ Orientarea fata de punctele cardinale
 - ☐ Avand in vedere suprafetele reduse ale terenurilor disponibile in cadrul zonei, la autorizarea constructiilor se va tine seama, pe cat posibil, de prevederile art. 2.3, alin. 3 si Anexa 3 din R.G.U.
- b/ Amplasarea fata de drumurile publice
 - ☐ Se vor respecta prevederile art. 2.3. din R.L.U. al PUG si din Plansa 3.
- d/ Amplasarea fata de aliniament
 - ☐ Se vor respecta prevederile conform art nr. 2.3 din R.L.U al PUG si regulile de baza cuprinse in prezentul regulament. Pentru cladirile noi ce se vor realiza pe parcelele cu aliniament la strada principala se va pastra aliniamentul deja configurat.
- e/ Amplasarea in interiorul parcelei
 - ☐ Se vor respecta prevederile conform art nr. 2.3 din R.L.U al PUG si regulile de baza cuprinse in prezentul regulament local.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

- a/ Accese carosabile
 - ☐ Se vor respecta prevederile art nr. 2.4 alin. a din R.L.U al PUG, precizarile din GHID si codul civil art. (616 – 619)
- b/ Parcaje
 - ☐ Se vor respecta prevederile art nr. 2.4 din R.L.U al PUG, prevederile art nr. 2.7 din R.L.U si Anexa 5 din R.G.U.
- a/ Accese pietonale
 - ☐ Se vor respecta prevederile art nr. 2.4 din R.L.U al PUG, precizarile din GHID si codul civil art. (616 – 619)
 - ☐ Modul de organizare, mobilare si tratare arhitectural – urbanistica a circulatiilor pietonale propuse se va face intr-o conceptie unitara, pe baza unui proiect de specialitate.

Reguli cu privire echiparea tehnico - edilitara.

- a/ Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.
 - ☐ Se vor respecta prevederile art nr. 2.5 si 4.9. din R.L.U al PUG, precizarile din GHID si codul civil art. 610
- b/ Realizarea de rețele edilitare
 - ☐ Se vor respecta prevederile art nr. 2.5 din R.L.U. AL PUG.

Reguli cu privire la formarea si dimensiunile terenurilor si constructiilor.

- a/ Parcela
 - ☐ In cazul oricarei parcele se vor respecta prevederile art. 2.6 din RLU al PUG si regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament.
- b/ Inaltimea constructiilor
 - ☐ La realizarea de noi constructii, inaltimea acestora va respecta inaltimea propusa pentru unitatea functionala in care se inscrie;
 - ☐ Daca se doreste un nivel diferit de inaltime, autorizarea constructiilor se va putea face numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aprobat conform legii.
- c/ Aspectul exterior al constructiilor
 - ☐ Se vor respecta prevederile art nr. 2.6 din R.L.U. al PUG si regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament.
 - ☐ Avand in vedere importanta zonei pentru intreaga comunitate, se va acorda o atentie deosebita aspectului exterior al constructiilor si amenajarilor din cadrul acesteia, astfel :
 - ca regula general valabila mentionam ca se interzice interventia sau construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei, atat la cladirile existente, cat si la cladirile noi ;
 - orice interventie in zona trebuie sa se faca pe baza unui Plan de Lotizare sau Plan Urbanistic de Detaliu, in care se vor preciza elementele de regulament privind aspectul exterior al constructiei (conformare volumetrica, proportii si tratare arhitecturala, materiale de constructie propuse), documentatie necesar a fi avizata si aprobata de organele locale si centrale competente;
 - aspectul si detaliile pentru firme, mobilier stradal, pavaje ornamentale si plantatii de aliniament se vor stabili printr-un proiect de specialitate.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

- a/ Spatii verzi si plantate
 - ☐ Se vor respecta prevederile art. 2.7. din R.L.U al PUG. si Anexa 6 din R.G.U., precizarile din GHID si regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament.
- b/ Imprejuriri
 - ☐ Se vor respecta prevederile art. 2.7. din R.L.U al PUG. precizarile din GHID si regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament
 - ☐ Se va da o deosebita importanta imprejuririlor spre strada a proprietatilor considerate de interes public, deoarece participa la crearea spatiului ambiental al zonei.
 - ☐ Imprejuririle nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

10.3. Unitatea functionala – institutii si servicii (IS)**Functione dominante a zonei**

- ☐ L - locuirea

Functioni complementare

- ☐ activitati nepoluante din domeniul serviciilor
- ☐ spatii verzi amenajate
- ☐ accese pietonale
- ☐ accese carosabile, parcaje, garaje
- ☐ rețele tehnico-edilitare si constructii aferente

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

a/ Criterii generale de amplasare, principii si norme pe tipuri de dotari, referitoare la :

- ☐ cerere potentiala ;
- ☐ zona deservita ;
- ☐ raza de servire ;
- ☐ suprafata minima de teren / locuitor.

Criterii generale de amplasare

- ☐ in apropierea spatiilor verzi publice, vecinatati linistite ;
- ☐ evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse de poluare ;
- ☐ evitarea amplasarii pe terenuri improprii construirii (instabile, inundabile, mlastinoase) ;
- ☐ asigurarea acceselor pietonale, carosabile si spatiilor de parcare ;
- ☐ asigurarea corectei amplasari in raport cu punctele cardinale si cu directia vanturilor dominante ;
- ☐ asigurarea echiparii tehnico-edilitare ;
- ☐ asigurarea conditiilor de siguranta in exploatare ;
- ☐ asigurarea unor retrageri de max. 20 m fata de aliniament.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a/ Accese carosabile

- ☐ Se vor conforma art. 25 si Anexa 4 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

b/ Accese pietonale

- ☐ Se vor conforma art. 26 din R.G.U. regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament si precizarilor din GHID.

Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

a/ Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.

- ☐ Conf. art.27 din R.G.U. a regulilor din prezentul RLU.
- ☐ Orice constructie noua destinata institutiilor publice si serviciilor trebuie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la reseaua electrica. Restul echiparii tehnico-edilitare se va asigura in functie de posibilitati.

b/ Realizarea de retele tehnico-edilitare

- ☐ Conform art. 28 din R.G.U si a precizarilor din GHID.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

a/ Parcelarea

- ☐ Conform art. 30 din R.G.U. si a regulilor cuprinse in prezentul RLU.

b/ Inaltimea constructiilor

- ☐ Conform art. 31 din R.G.U. si a regulilor cuprinse in prezentul RLU.

c/ Aspectul exterior al constructiilor

- ☐ Conform art. 32 din R.G.U. si a regulilor cuprinse in prezentul RLU.
- ☐ Se va da o atentie deosebita arhitecturii, volumetriei si finisajelor, ca si modul de solutionare a anexelor acestora, pentru a nu se degrada aspectul zonei.

d/ Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

- ☐ Conform art. 15 si Anexei 2 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (vezi Bilant teritorial aferent, cap. 3.5).

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

a/ Parcaje

- ☐ Se vor executa conf. art.33 si anexa 5 din RGU , a regulilor din RLU.

b/ Spatii verzi

- ☐ Se vor executa conf. art. 34 si anexa 6 din R.G.U, a regulilor din RLU.

c/ Imprejmuiri

- ☐ Se vor executa conf. art. 35 si a regulilor din prezentul RLU si GHID.

12.3 Unitatea functionala cai de circulatie rutiera si constructii aferente generalitati (Cr)

Tipuri de subunitati

- ☐ **CC.r** - cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, existente
- ☐ **CC.r.p.** - cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, propuse.

Funciunea dominanta a zonei

- ☐ cai de comunicatie rutiera existente/propuse, in cadrul subunitatilor CC.r si **CC.r.p.**

Funciunile complementare admise ale zonei

- ☐ servicii compatibile functiei de baza a zonei ;
- ☐ retele tehnico-edilitare si constructii aferente ;
- ☐ spatii verzi de protectie sau organizate pe suprafetele libere rezultate din modul de solutionare a circulatiei rutiere.

Utilizarea functionala

Utilizari permise

- ☐ intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public, clasele I-IV, proiectate conform STAS 10144/1-80 revizuit I 1989 - " Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale " ;
- ☐ parcaje publice ;
- ☐ spatii de stationare ;
- ☐ trotuare, refugii si treceri pentru pietoni ;
- ☐ elementa de consolidare a partii carosabile ;
- ☐ amenajari intersectii ;
- ☐ lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii fonice, vizuale, olfactive.

Utilizare permisa cu conditii

- ☐ amenajarea parcajelor fata de locuinte si institutii publice si servicii, cu respectarea normelor in vigoare.

NOTA : Distantele ce se vor respecta intre diferite tipuri de parcaje si cladiri vor tine seama de " **NORMATIVUL** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane " (P.132-93) si vor fi urmatoarele :

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Parcaje pe carosabil sau pe trotuar, fata de front cu comert sau intreprinderi | 5,00 m |
| 2. Parcaje-< 50 autovehicule, fata de front de locuinte, birouri | 15,00 m |
| 3. Parcaje < 50 autovehicule fata de gradinite, scoli, spitale, etc | 25,00 m |
| 5. Parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor | 5,00 m |

Interdictii temporare

- a/ S-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate privind :

- ☐ largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie
- ☐ modernizarea intersectiilor marcate cu cerc pe plan, pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire ;
- ☐ realizarea de poduri, pasarele etc.

Interdictii permanente

- ☐ realizarea in cadrul incintelor aferente transporturilor si circulatiilor rutiere a unor functiuni poluante sau care pot genera riscuri tehnologice.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- a/ Se vor avea in vedere necesitatile tehnice, normele specifice si propunerile proiectelor de specialitate, corelate cu prevederile art. 2.4. din R.L.U.al PUG si Anexa 1 din R.G.U.
- b/ Se va tine seama de disfunctionalitatea existenta, luandu-se masurile ce se impun in vederea diminuarii eventualelor efecte ale acesteia ;
- c/ Amplasarea fata de aliniament va respecta prevederile art. 2.4 alin (c) din R.L.U. al PUG si reglementarilor din prezentul RLU.

- d/ Aspectul exterior al constructiilor aferente circulatiilor rutiere va respecta prevederile art. 2.6. din R.L.U al PUG.
- e/ Se va urmări sa se realizeze/amenajeze, in functie de posibilitati:
 - ☐ plantatii de aliniament de-a lungul strazilor ;
 - ☐ spatii verzi pe terenurile libere, rezultate din amenajarea intersectiilor si pe eventualele taluzuri aferente cailor de comunicatie ;
 - ☐ bordarea parcajelor publice cu garduri vii de 1,20 m inaltime.

12.4 Unitatea functionala spatii plantate, agrement, sport (SP)

Tipuri de subunitati functionale

- a/ Tipurile de subunitati functionale care se intalnesc in cadrul unitatii de spatii verzi P.U.Z. prezente sunt urmatoarele :
 - ☐ P.n - spatii verzi naturale ;
 - ☐ p.p - perdele de protectie ;
 - ☐ P.sc - scuar.

Funcțiunea dominantă a unității

- a/ Spatii plantate amenajate sau naturale, cu functiune :
 - ☐ ecologica
 - ameliorarea microclimatului
 - combaterea poluarii aerului
 - ☐ agrementar-recreativa
 - sport ; jocuri pentru copii ; - agrement ; - odihna in aer liber.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- a/ Sunt considerate urmatoarele :
 - ☐ accese pitonale, carosabile si accidenal carosabile ;
 - ☐ retele tehnico-edilitare ;
 - ☐ constructii/amenajari necesare asigurarii salubritatii.

Utilizarea functionala

Utilizari permise

- ☐ amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora ;
- ☐ perdele de protectie intre zonele functionale incompatibile ;
- ☐ plantatii decorative si pentru agrement;
- ☐ mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente
- a/ Amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de intretinere si favorizarea ecosistemelor locale.
- b/ In cadrul documentatiilor prezentate pentru autorizarea constructiilor se va solicita indicarea modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

Utilizari permise cu conditii

- a/ Protectia retelelor electrice de inalta tensiune.

Interdictii temporare

- a/ S-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documente de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru subunitatea respectiva sau in subunitatea unde se vor realiza lucrari de utilitate publica.
- b/ Se pot realiza spatii plantate, cu conditia existentei studiului de specialitate privind rezolvarea intersectiilor, pe o suprafata corespunzatoare unui cerc cu raza de 50 m, masurata din centrul actual al intersectiei, sau in cazul modificarii profilului transversal al strazilor si crearea de noi strazi.
- c/ Se pot realiza spatii verzi ce inglobeaza dotari pentru sport, odihna, agrement cu conditia existentei unui P.U.D. aprobat, cu respectarea prevederilor art. 2.7. din R.L.U.al PUG si Anexei 6 din R.G.U. (pentru constructiile/amenajarile care nu ocupa mai mult de 10-15 % din suprafata zonei amenajate).

Interdictii permanente

- ☐ orice fel de constructii/amenajari cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu functiunea dominanta a unitatii functionale ;
- ☐ constructii care - prin destinatia lor - produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice, conform prevederilor art. 22 din R.L.U al PUG ;
- ☐ constructii care - prin conformare , volumetrie sau aspect exterior, depreciaza valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului, conform art. 2.6. din R.L.U. al PUG ;
- ☐ orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea cadrului natural, disparitia vegetatiei si poluare vizuala ;
- ☐ depozitarea de deseuri sau gunoi menajer

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- a/ La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile unitatii functionale din care fac parte.
- b/ La autorizarea constructiilor, o atentie deosebita trebuie acordata aplicarii art. 2.7 din R.L.U al PUG si Anexei 6 din R.G.U prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de constructii, spatiile verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, necesar a fi prevazute.

12.5. Unitatea functionala echipare edilitara (TE)

Tipuri de subunitati functionale

- ☐ TE - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare, existente ;
- ☐ TE.p - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare, propuse.

Funciunea dominanta a zonei

- ☐ Constructii si amenajari aferente retelelor tehnico-edilitare.

Funciunile complementare admise unitati

- ☐ accese pietonale si carosabile ;
- ☐ plantatii de protectie.

Utilizarea functionala

Utilizari permise

- ☐ retele tehnico-edilitare si constructii aferente ;
- ☐ institutii care coordoneaza activitatea in domeniu.

Utilizari permise cu conditii

- a/ Se va tine seama de prevederile art. 2.5 si art. 4.9 din R.L.U. al PUG, din GHID si din Codul Civil art. 610.
- b/ Autorizarea executarii constructiilor in subunitatile aflate in cadrul culoarelor de protectie si in imediate vecinatate a acestora trebuie sa tina seama de :
 - ☐ conditiile de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor ;
- c/ S-au stabilit pentru unitatile in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate prin R.L.U. si legislatia in vigoare.

Interdictii temporare

- a/ S-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unei documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru subunitatea respectiva sau se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Interdictii permanente

- a/ Se instituie pentru constructii, instalatii, amenajari :
 - ☐ care pot aduce prejudicii unitatilor invecinate sau degradeaza cadrul natural ;
 - ☐ in jurul carora nu pot fi asigurate masurile de protectie, conform normelor sanitare in vigoare.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- a/ Conditii de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile unitatii functionale IS.sv (servicii)

b/ Amenajarile, constructiile si instalatiile de profil se vor realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate, intocmite cu respectarea legislatiei in vigoare si a documentelor cu caracter normativ si directiv, care vor fi avizate potrivit legii.

Arh IOAN ION