

S.C." S.C. LORIDAN SOFTING " S.R.L.  
PITESTI

**P.U.G. - Comuna ALBOTA -**

**Proiect nr. 4528**

## FOAIE DE CAPAT

**DENUMIREA PROIECTULUI**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
COMUNA ALBOTA**

Localitatea in care se  
amplaseaza obiectivul

comuna ALBOTA

Faza de proiectare

R.L.U.

Denumirea proiectantului

S.C. " LORIDAN SOFTING " S.R.L.

Denumirea beneficiarului

CONSILIUL LOCAL COMUNA ALBOTA

## CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

Director .....

..Ec. Tanase Danut

Sef proiect .....

.. C. arh. Tanase Dan

Intocmit,  
C. arh. Tanase Dan



### IMPORTANT !

- Drepturile de autor apartin in exclusivitate S.C. " Loridan Softing " S.R.L.
- Copierea sau comercializarea

prezentului proiect sau a unei parti din acesta ,  
fara acordul autorului se pedepseste conform  
Legii dreptului de autor ( nr. 8 / 1996 )

- Prezenta documentatie poate fi  
folosita numai in scopul pentru care a fost  
elaborata

- Orce modificare sau completare conform  
contract a prezentului proiect se poate face  
numai cu acordul autorului

# **PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI ALBOTA**

## ***REGULAMENT LOCAL DE URBANISM***

**BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI BRADULET**

**PROIECTANT: S.C. "LORIDAN SOFTING " S.R.L.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si exploatare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei ALBOTA

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al comunei.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare a Planului Urbanistic general al comunei ALBOTA

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicate in 2008.

1.4. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat ( RLU ) se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor regulamentului general de urbanism ( RGU ) : aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general implicit ale regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de aprobare, pe care a urmat-o documentatia initiala.

1.5. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului comunei se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general si regulamentului local de urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

## **2. Baza legala**

2.1. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei ALBOTA, sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996 republicata in 2006 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000 ;

2.2. In cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei ALBOTA, se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii:

- Planul de amenajare a teritoriului Judetean - P.A.T.J - S.C. "Proiect Arges" S.A. Pitesti.
- Planul de amenajare a teritoriului preorasenesc Pitesti - S.C. "Proiect Arges" S.A.
- Analiza disfunctionalitatilor + propuneri, prioritati a conditiilor geotehnice si hidrologice;
- Studiu hidrologic si de inundabilitate pe consumurile de apa ce traverseaza intravilanul si zonele lui de extensie in comunei ALBOTA.
- Studiul de fundamentare pentru reabilitare, protectie si conservarea mediului
- I.C.I.M. Bucuresti.
- Regimul Juridic al terenurilor -
- Studiu de fundamenare pentru delimitarea ansamblurilor cu valoare istorica arhitecturala:
  - A. Monumente si situri arheologice;
  - B. Monumente si ansambluri de arhitectura;
  - C. Case memoriale;
  - D. Monumente si ansambluri de arta plastica si cu valoare memoriala ( zone protejate)
- Solutii pentru lucrari edilitare
- Analiza situatiei existente privind fondul construit, institutii si servicii publice, spatii verzi
- Studiul de fundamentare pentru organizarea circulatiei.



2.3. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. sau P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Legea nr.50/1991 ( modificata, completata si republicata in 2008 ) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, H.G.R. nr.525 / 1996 republicata in 2006 , pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care se mentioneaza :

- Codul Civil
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr.350 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinul nr.13/N/1999 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUG
- Ordin nr.21/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.71 / 1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea 1- cai de comunicatie
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea 2 – apa
- Legea nr.5 / 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea 3 zone protejate
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea 4 – retea de localitati
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea 5 – zone de risc natural
- Ordonanta privind regimul juridic al drumurilor – nr.43 / 1997
- Legea nr.18 / 1991 privind Fondul funciar
- Legea nr.215 /2001 privind Administratia publica locala cu modificarile ulterioare
- Legea nr.33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Ordinul ministrului sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei nr.536/1997
- Legea nr.422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr.137 / 1995 privind protectia mediului
- Legea nr.7 / 1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr.26 / 1996 – Codul Silvic
- Legea nr.107 / 1996 - Legea apelor
- Legea nr.151/1998 privind dezvoltarea regionala in Romania

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism , in conformitate cu conditiile specifice fiecarei localitati.

2.4. Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii , explicind prevederile documentatiilor de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor ( v.art.1 – Regulamentul general de urbanism – rolul Regulamentului )

2.5. Domeniul de aplicare al Regulamentului de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri , in limitele teritoriului administrativ al localitatii.



Pentru usurarea aplicabilitatii , terenul studiat in documentatia de urbanism , P.U.G.sau P.U.Z. , a fost impartit in unitati teritoriale de referinta ( U.T.R. ) cu prescriptii specifice .

U.T.R. – ul este o reprezentare conventionala, cuprinzind o zona cu functiune predominanta , cu omogenitate teritoriala si functionala , delimitata in general prin axele strazilor principale si / sau limitele cadastrale sau naturale.

Prevederile P.U.G. aprobat , inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent se preiau si se detaliaza in cadrul documentatiilor P.U.Z sau P.U.D. , in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevedrilor din documentatiile de urbanism , serviciile tehnice ale Administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii ( succesiune, partaj , instrainare , etc. ) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta ( U.T.R. )
- din fisa U.T.R. , din Regulament in care se increaza obiectul cererii, se extrag prescriptii specifice ( permisiuni, conditionari , restrictii , indici maximi P.O.T. si C.U.T. , regim de aliniere si inaltime )
- la prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile zonei si subzonei din care face parte

#### 2.6. Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aproba prin hotarirea Consiliului local ( sau judetean ) si constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si acordurilor prevazute de lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii . Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism P.U.Z.sau P.U.D.se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii P.U.G. , este necesara modificarea acestuia conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism , aprobarea unor modificari ale P.U.G si a Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea procedurii initiale.

#### 2.7. Autorizarea executatiei constructiilor

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului , cuprinse in acte normative ( legi sau norme departamentale ) care statuteaza – direct sau indirect – utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. 525 / 2006 pemntu aprobarea Regulamentului General de urbanism se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit ,

precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu ( v. Legea nr.9 / 1993 si H.G. 101 / 1997 – protectia apelor )

- conservarea, restaurarea , reabilitarea si protejarea patrimoniului construit de urmatoarele categorii :
  - monumente si situri arheologice
  - ansamblu de arhitectura
  - cladiri memoriale
  - monumente de arta plastica
  - zone cu valoare istorica si peisagistica
  - zone cu cladiri cu valoare ambientala

Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr.50/1991 ( republicata in 2008 ) , privind autorizarea executarii constructiilor si Ordinul comun al M.L.P.A.T. si Ministerului Culturii -, privind masurile in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu.

- protejarea zonelor cu valoare ambientala, peisagistica, ecologica , arheologica si sanitara
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform Normativului P100/1991 si Ordonantei guvernamentale nr.2/1994 privind calitatea constructiilor
- realizarea constructiilor in conformitate cu Legea nr.106/1996 si cu normativul ALA P102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statutului Major de Aparare Civila , conform art.5 din H.G.R. 531/1992
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public
- autorizarea directa a executarii constructiilor se va face in lipsa aprobarii P.U.G. numai in conditiile stabilite de Regulamentul general de urbanism ( R.G.U. )- v.cap.IV, art.36 si art.39 din R.G.U.

2.8. Generalitati privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila ( conform Normative in vigoare )

Adaposturile de aparare civila vor fi prevazute la subsolul cladirilor, dupa cum urmeaza :

- a) constructii industriale si anexele acestora
- b) constructii social-culturale, administrative, scoli de toate gradele si alte obiective de utilitate publica propuse a se realiza in cadrul localitatii sau a zonei considerate
- c) cladiri de locuit – la cele proprietate se prevad adaposturi numai pentru cladirile cu cel putin P+3 niveluri si sase apartamente
- d) constructii destinate unitatilor, institutiilor si formatiunilor militare

De asemenea, la proiectarea unor acladiri socio-culturale, administrative, comerciale, prin tema se vor evidentia solutiile de amenajare a subsolului destinat



nevoilor proprii si ca adaposturi protectie civila

Solutiile adoptate vor fi cheltuieli minime si vor imbina armonios functionalitatea cu cerintele tehnice cuprinse in normativ.

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalatiile, precum si recomandarile legate de capacitatea de adapostire , amplasare, protectia adaposturilor , modalitatile de executie , se regasesc in acelasi normativ de protectie civila

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar .

Procedura privind regulile de avizare, aprobare si finantare, va urma cursul determinat de actele normative pentru astfel de investitii, aflate in vigoare.

Autorizarea constructiilor se va face avind in vedere si instructiunile privind avizarea investitiilor de constructii pe linie de protectie civila

### **3. Domeniul de aplicare**

3.1. Planul Urbanistic General cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, in limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al satelor componente ale comunei.

3.2. Intravilanul aprobat conform plansei cu Reglementari a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, si constituie limita in care se aplica prevederile Regulamentului local de urbanism.

Suprafata intravilanului existent al comunei ALBOTA la data inceperii elaborarii PUG-ului este de 869,77ha.

Suprafata intravilanului propus este de 1133,63 ha

Comuna are in componenta sa 5 sate.

Suprafata intravilan pe sate:

<u>Denumirea localitatii</u>	<u>Intravilan existent ha</u>	<u>Intravilan propus ha</u>
Albota	298,70	514,33
Cerbu	151,88	182,53
Fratesti	18,78	21,40
Gura Vaii	215,62	215,07
Mares	184,79	200,30
<b>TOTAL</b>	<b>879,77</b>	<b>1 133,63</b>

3.3. Zonificarea functionala a satelor comunei ALBOTA, s-a stabilit in conformitate cu plansa de Reglementari a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati cuprinse in satele componente si de ponderea acestora in teritoriu.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor, ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

**P.U.G. - Comuna ALBOTA -**

3.4. Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta (UTR) s-a facut conform plansei care cuprinde delimitarea U.T.R.-urilor, care face parte integranta din prezentul Regulament.

Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R) este o reprezentare conventionala a unui teritoriu, avand o functiune predominanta, omogenitate functionala, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

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

Teritoriul comunei ALBOTA - s-a divizat in 5 U.T.R - uri:

UTR1 – Albota - satul de resedinta , UTR2– satul Cerbu , UTR3 - satul Fratesti , UTR4 - satul Gura Vaii, UTR5 - satul Mares

Limitele UTR-urilor si zonificarea functionala din cadrul acestora se regasesc in plansele desenate, care fac parte integranta din prezentul regulament..

**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - LA NIVELUL COMUNEI ALBOTA**

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

**NOTA :**

Se va consulta si Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurilor agricole din extravilan, este posibila respectind prevederile art.3 din Regulamentul general de urbanism ( R.G.U.)
- Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan precum si schimbarea destinatiei acestora se realizeaza in conditiile respectarii art.4 din R.G.U.

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism, prin plansa de Reglementari – zonificare functionala.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurilor cu destinatie forestiera este interzisa in afara cazurilor exceptionala, cind se poate face conform art.5 din R.G.U.
- Autorizarea executarii constructiilor si amanajarilor in zone cu resurse identificate ale subsolului , va respecta prevederile art.6 din R.G.U.
- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel, in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor , precum si in zone de protectie a platformelor meteorologice , se face conform art.7 din R.G.U.



- Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura, va tine cont de prevederile H.G. nr.101/ 1997 , referitoare la conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata si subterana, precum si la masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica , in scopul prevenirii alterarii calitatii apelor ( in temeiul Legii apelor, nr.107 / 1996 )
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate , se va face conform art.8 din R.G.U.
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit , de interes national, se va face conform art.9 din R.G.U.

4.1.Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform plansei cu INCADRAREA IN TERITORIU ADMINISTRATIV AL LOCALITATII si se supune prevederilor articolului 3 din Regulamentul general de urbanism (denumit in continuare prescurtat R.G.U.).

Din suprafata totala de 5849 ha care reprezinta teritoriul administrativ al comunei:

Intravilan = 1113,63ha

Teren agricol = 4524ha

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din intravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei studiate, se poate face numai cu respectarea prevederilor legii 50/1991 (republicata in 2008) .

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, este interzisa.

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se va avea in vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221/ din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

In cazul in care suprafata propusa pentru extinderea intravilanului

a) pana la 1 ha intra in componenta oficiului judetean de cadastru, geodezie si cartografie( daca nu este teren agricol in intravilan ) ;

b) pana la 100 ha ( daca nu este teren agricol in intravilan ) intra in componenta ministerului Agriculturii si Alimentatiei;

c) peste 100 ha ( daca nu este teren agricol in intravilan ) intra in componenta Guvernului.

In toate cazurile, suprafata totala solicitata se determina pe intreaga unitate administrativ- teritoriala de baza.

In cazul comunei ALBOTA suprafata introdusa in intravilan este de 263,86 ha. – teren agricol in intravilan

4.2. Terenurile agricole din intravilan isi schimba functionarea conform plansei

REGLEMENTARI si se supun prevederilor art.4 din RGU.

4.3. Suprafata impadurita din extravilanul comunei ALBOTA s-a delimitat conform plansei cu INCADRAREA IN TERITORIU ADMINISTRATIV si se supun prevederilor art.5 din R.G.U.

Suprafata ocupata de paduri, din totalul suprafetei administrative, este de cca 945ha reprezentind 16,16% din totalul teritoriului administrativ, in intravilan nu apar suprafete impadurite.

In cazul extinderii intravilanului spre zonele impadurite, pentru orice constructie care prin functionare poate aduce prejudicii padurii ( obiective industriale sau de alta natura) si care este amplasata la distanta mai mica de 1 km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de constructie, se va obtine avizul de la "ROMSILVA R.A. Filiala Silvica Pitesti, judetul Arges.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia utilizarilor permise de codul silvic.

4.4. Resursele de apa - ale comunei ALBOTA sunt puse in evidenta in cadrul planselor cu REGLEMENTARI si cu INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV ale PUG-urilor.

Limitele de inundabilitate ale principalelor cursuri de apa din interiorul sau la limita intravilanului comunei ALBOTA raul Teleorman, raul Teleormanel si vaile Albota, etc. au fost stabilite prin studiul de specialitate elaborat si anexat prezentului proiect.

La autorizarea constructiilor din zonele traversate de aceste cursuri de apa, se va tine seama de propunerile facute in studiul sus mentionat, instituindu-se pentru portiunile ce trebuie protejate, interdictie temporara de constructie, pana la realizarea masurilor propuse, totodata fiind obligatoriu obtinerea avizului de la R.A. "Apele Romane".

In scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor, barajelor, prizelor, precum si a altor lucrari hidrotehnice, se propun **zone de protectie**, conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2.

Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si inregistrat in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind Servitute.

Ca surse de alimentare cu apa a comunei ALBOTA nu utilizeaza raul Teleorman, cu un debit scazut de altfel, dar utilizeaza panza freatica, cat si stratele acvifere de adincime (intre 100 - 150 m) din extravilan. Reteaua de apa s-a realizat prin extensia celei care alimenteaza municipiul Pitesti.

La aprovizionarea cu apa potabila a comunei, se va tine seama de normele de igiena aprobate cu Ordinul MINISTERULUI SANATATII NR. 981/1994, art.16 - 28.

( In cazul existentei unei platforme meteorologice, se instituie o zona de protectie severa cu o latime de 30 m, zona cu interdictie de constructii sau instalatii).



Pana la o distanta de 500 m in jurul zonei de protectie severa, se pot autoriza doar constructii cu inaltime mai mica de o sesime din distanta dintre constructie si limita zonei de protectie. Orice constructie care nu respecta conditiile mentionate se poate amplasa numai cu acordul de mediu al Agentiei de Protectia Mediului - Pitesti, jud. Arges conform Legii Apelor nr. 10/1996.

4.5. Zonele construite protejate aflate in intravilanul comunei studiate au fost delimitate in cadrul planselor de REGLEMENTARI si cuprind urmatoarele categorii dupa caz: zona protejata cu valoare istorico-arhitecturala, zona de interes arheologic si zone protejata cu valoare peisagistica.

**Stabilirea zonelor de protectie** ale monumentelor istorice se face dupa cum sunt amplasate acestea precum si in functie de valoarea lor ca vechime, valoare istorica, arhitecturala, monumentala, situri in mediul rural. Razele de protectie sunt de la 100 m la 200 m. La stabilirea zonelor de protectie se tine cont de cadrul natural, fundamental, limite generate de strazi, cursuri de apa, etc. sunt delimitate topografic.

In cadrul zonelor protejate, nu se admit constructii provizorii, nu se admit activitati industriale si agricole. Constructiile noi se vor amplasa la aliniament ( limita dintre domeniul public si cel privat) sau retrase. Monumentele nu vor fi mascate de constructii noi. certificatele de urbanism pentru constructii noi in cadrul zonelor protejate sau siturilor istorice, nu cuprinde desfasurari de fronturi stradale de minim trei case de o parte si de alta a monumentului.

In zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local autorizarea executarii constructiilor se va face cu avizul Muzeului Judetean Arges.

In ceea ce priveste zona de interes arheologic exista obligativitatea incunostiintarii Muzeului Judetean Arges, de a asista la faza executarii sapaturilor pentru fundatiile constructiilor noi (daca va fi cazul) pentru luarea in evidenta si protejarea eventualelor vestigii arheologice.

In comuna ALBOTA nu exista monumente si situri arheologice.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice se supune articolului 12 din R.G.U.

Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu , sunt cuprinse in Anexa nr.II la Legea nr.137/1995 , iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsa in Ordinul M.L.P.A.T. nr.125/1996.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii , va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr.981 / 1994 art.13 – 15.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice , listate in conformitate cu prevederile alineatului 2 la art.12 din R.G.U. se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.



#### 4.7. Salubritate – Generalitati

Atit in scopul protectiei mediului natural si antropic cit si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente , pozitionarea judicioasa de containere si recipiente , eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona , suzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne , cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei . Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, functional si compozitional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale, unele chiar periculoase ( zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, piete agro-alimentare , etc.).

Se vor evita de asemenea depozitarile intimplatoare ale gunoiului , mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare, cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Cresterea animalelor mici de curte se va face fara a deranja vecinatatile si fara a afecta spatiul public.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmatira indeaproape , aducindu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta tarilor avansate.

Nota : se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conf.art.10 – R.G.U.



Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscurile tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica , conductelor de gaze , canalizare , apa, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art.1.1 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor art.12 – R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform art.12 R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform art.14-R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism ( v.art.15 si Anexa nr.2 din R.G.U.).

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica, se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art.16-R.G.U.

5.2. Punerea in evidenta a zonelor cu alunecari de teren, s-a facut in cadrul studiului de fundamentare pentru PUG - cuprinzind Analiza disfunctionalitatilor + propuneri, prioritati a conditiilor geotehnice si hidrologice (plansa 1g), iar a zonelor cu pericol de inundabilitate - prin studiul hidrologic si de inundabilitate pe cursurile de apa din cadrul intravilanului comunei ALBOTA (plansa - anexa Studiului –).

Totodata evidentierea acestor zone s-a facut in plansele cu REGLEMENTARI.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, se supune prevederilor art.10 din R.G.U. conform 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 nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.

### 5.3. Indici P.O.T. si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii ( inclusiv anexe si cai de acces/stationare ) si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol ( construita ) si suprafata terenului considerat.

P.O.T.stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela ( teren ) apartinatoare zonei.

Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cit reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat ) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, P.O.T. , regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara , etc.

Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala, respectiva exprimata in locuitori, apartamente , etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din Cadrul Consiliului Local.

Nota : Pentru valorile P.O.T. se va consulta Anexa nr.2 – PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR cap.2.1. – 2.2. din H.G 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism ( R.G.U.).

#### **6. Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale ( v. Art.17 si Anexa nr.3 – R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari ( infrastructura, statii PECO , parcaje, garaje, etc.) se va face conf.art.18 – R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a infrastructurilor feroviare se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor si conf.art.20 – R.G.U.

##### **6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conf.art.23 – R.G.U.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat ( ex. : linia casei, linia gardului, a lotului, etc. ).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii :

- pe aliniament
- retras de la aliniament in cazurile :
  - *inscrierea in regimul de aliniere existent*
  - *largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta ( spre interiorul parcelei )*
  - *obtinerea unor distante ( benzi de protectie ) – 4,0 – 6,0 m.*
  - *facilitarea ceerii unor piete , degajamente, alveole, in preajma unor constructii cu circulatie pietonala, intensa*
  - *obtinerea latimei minime a frontului la strada , in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata*
- *regim de aliniere nou – retragerea minima obligatorie 3,0 – 5,0 m. la intersectii ,*



- *luindu-se in calcul asigurarea vizibilitatii*

Cladirile cu functiune productiva din zona industriala pastreaza regimul de aliniere dar nu mai putin de 10 m. fata de aliniament.

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin 3 constructii stinga-dreapta.

**6.2. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiei este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare, conform codului civil ( 2,00 m. –  $H/2$  ) precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ( v. Art.24 din R.G.U. ) .

Distanța minima prevazuta se majoreaza la :

- 4,00 m. in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente, cu functiune productiva, servicii depozite
- 6,00 m. in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina
- constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limitele parcelei  $H/2$  , dar nu mai putin de 4,0 m. in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorindu-se la 6,00 m.

Sunt interzise cuplarile la calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva mai ales de zona centrala sau perimetrala acestuia.

**6.3. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela.Distanțe minime obligatorii**

Distanțele dintre cladirile nealaturate , pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor , accesul mijloacelor de salvare , astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala , insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptate, sunt egale cu jumătate înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte (  $H/2$  ) dar nu mai mic de 3 m. Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii - 9 -

Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4 m.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – v.art.25 și anexa nr.4 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art.26 din R.G.U.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu. O.G. privind regimul juridic al drumurilor, nr.43 / 1997 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriu de influență.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

7.1. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu :

- energie electrică;
- conductelor de gaze
- conductelor de apă
- conductelor de canalizare
- Telefonie

subterane și supraterane

conform articolului 11 din Regulamentul de urbanism și ordinul 198/63 reactualizat prin STAS 8591/I - 1991 - Privitor la distanțele între construcții și rețele.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITURILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINATĂȚILOR prezentat în anexa de la pct.5 din regulamentul de urbanism.

ZONELE DE SERVITUTE ȘI DE PROTECȚIE ALE CAILOR DE COMUNICĂȚIE RUTIERE, vor ține seama de prevederile Legii drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile prevăzute în art.18 din Regulamentul general de urbanism.

Zonele de protecție ale drumurilor, în afara localităților sunt:

- 22,00 m din ax carosabil, la drumurile naționale
- 20,00 m din ax carosabil, la drumurile județene
- 18,00 m din ax carosabil, la drumurile comunale



Avizul pentru autorizarea constructiilor in cazul drumurilor publice, se emite in baza ORDINULUI nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor.

Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora solicitantul autorizatiei de constructie trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

Amplasarea constructiilor noi cu functiuni de locuire se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumurile publice, functie de categoria acestora si intensitatea traficului si anume:

- 8,00 m de la carosabil la aliniamentul constructiilor propuse - pentru strazi de categoria I,II si III conform STAS 10.009 -88 (referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

- Clasificarea strazilor existente si propuse din intravilanul comunei se afla specificat in plansele - Circulatie propuneri.

Pentru accesele secundare, cu latimea carosabilului mai mic sau egal cu 6,00 m, pentru asigurarea unei insoriri a constructiilor corespunzatoare normelor, distanta dintre fronturile construite de o parte si de alta a strazii, trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu un H (inaltimea constructiei cele mai mari) .

7.2 .Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, se supune articolului 12 din R.G.U.

Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse in Anexa nr.II la legea nr. 137/1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsa in Ordinul MLPAT nr. 125/1996.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii, va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 981/1994 art.13 - 15.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile alineatului 2 la art.12 din R.G.U, se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.

**8. Autorizarea executarii constructiilor** este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conf.art.27-R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire , extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conf.art.28 - R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conf.art.29 - R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice , lucrari de imbunatatiri funciare, etc. Se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare. In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face



numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizari de fose septice individuale sau de grup.

Nota : Se va consulta si H.G. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara ( in temeiul Legii Apelor nr.107/1996 ).

8.1. Asigurarea echiparii edilitare - s-a realizat conform planselor de specialitate ale Planului Urbanistic General potrivit necesitatilor de dezvoltare a comunei ALBOTA.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile art.13 din R.G.U.

Orice constructii care, prin 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 posibilitatea factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de Consiliul Local.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile Art.29 din R.G.U.

8.2. Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu plansa din Planul de Urbanism General, in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de aceste obiective si asupra carora se instituie servitute de utilitate publica precum si suprafetele necesare sau disponibile, se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, sau studii de specialitate.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel, pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statia de epurare, unde este cazul, etc) se face cu respectarea prevederilor art.16 din R.G.U.

## **9. Reglementari privind forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

Autorizarea executarii parcelarilor in conditiile respectarii prevederilor art.30 - R.G.U.

Se vor mentine actualele parcele , in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trauma stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii ( orientare, insorire, vinturi dominante, etc ) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate, la reparcelare , latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,0 m. si nu mai mare de 20,0 m ( in cazul parcelarilor ) , latimi prea mari determinind o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.



În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m. ( în cazul locuințelor cuplate la calcan ), respectiv 15,0 ( locuințe izolate cu patru fațade ).

Nota: Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice cit și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor reprezenta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991 ( republicată în 1996 ).

#### 9.1. Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ( v.art.31 – R.G.U. )

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționabilitate, silueta localității, închiderea cimpului vizual prin capete de perspectivă , necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive ( unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărire comună, construcții aferente transportului feroviar, etc ) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în zona de protecție a acestora , lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

#### 9.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei v.art.32 R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate ( finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime , detalii de arhitectură, tipul acoperirii și a învelitorii, etc), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită ( monumente istorice, de arhitectură, etc ) se instituie zona de protecție pe o rază de minim 100,00 m. în care prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizării și aprobării D.M.A.S.I.

**10. Reglementari cu privire la amplasarea de parcaje spatii verzi si imprejurii**

10.1. Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132-93 si cu respectarea prevederilor art.33 si Anexa nr.5-R.G.U.

**10.2. Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conf.art.34 si Anexa nr.6-R.G.U.

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 in zonele de protectie si 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 rezidentiala(centrala ) si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane ( parc, gradini ) si functionale ( agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie ).

In cadrul bilantului teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500 mp. si cu una din laturi de 15,0 m.

**10.3. Imprejurii**

Pentru realizarea imprejuririlor se vor respecta de regula prevederile art.35-R.G.U.

Prin detalieri se pot urmari citeva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m. iar cea superioara de 1,80 m. dublate spre interior cu gard viu ( sau numai gard viu )
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,80-2,00 m. din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban ( jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc )
- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltimea de 2,00-2,20 m. pentru asigurarea impotriva intruziunilor

Nota: Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate, intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

**Concluzii finale**

Determinarea exacta a delimitarii zonelor cu diverse interdictii; stabilite prin



studiile de fundamentare pentru P.U.G. ( alunecari de teren, zone inundabile, zone de protectie sanitara, zone protejate, etc) este necesar a fi facuta prin P.U.Z.-uri, P.U.D-uri sau studii de specialitate aprofundate.

### **III ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **11. Zone si subzone functionale**

##### **11.1. Destinatia terenurilor si a constructiilor**

Conform art.37 din R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute de reglementarile cuprinse in planul de urbanism.

11.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor privind dezvoltarea comunei ALBOTA - a satului de resedinta si a celorlalte sate apartinatoare, s-a realizat cu respectarea art.14 din R.G.U si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii, cuprinse in Anexa 1 a R.G.U.

11.3. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 981/1994 art.3-5, art.7 - 10 si art.13 - 15.

Tinand seama de art.10, distantele minime de protectie sanitara intre o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul comunei, sunt:

1	rampa de gunoi	500 m
	statii de epurare	50 m
	bazine vidanjabile	10 m
	cimitire	50 m

Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produs disconfort din cadrul intravilanului se iau pe directia vantului dominant conform (razei vanturilor).

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

##### **11.4. Zonificarea functionala – zone si subzone functionale**

Pentru o buna intelegere a documentatiilor de urbanism si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in teritoriul intravilan si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si explicata in memoriul general.

Zonele functionale stabilite conform punctelor. 3.3. si 3.4. din prezentul Regulament local de urbanism, sant puse in evidenta de plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general si in plansele de la capitolul VI, cuprinzand UTR-urile (unitatile teritoriale de referinta).

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specificate.

11.5. Fiecare zona functionala este reprezentata printr-o culoare in plansele de REGLEMENTARI cat si in plansele ce contin UTR-urile de la capitolul IV in cadrul comunei Bradulet, sunt urmatoarele zone functionale :

**ZC** - ZONA CENTRALA - zona multifunctionala formata din subzone functionale, diferite, facand parte, in special din categoria institutiilor publice si serviciilor (ZIS).

**ZLM** - ZONA PENTRU LOCUINTE - regim mic (Parter P+M) si mediu (P+1).

**ZIS** - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

**ZI** - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

**ZA** - ZONA UNITATILOR AGRICOLE

**ZP** - ZONA PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE

**ZGC** - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE).

**ZTE** - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

**ZCC** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (rutiere/feroviare)

**ZS** - ZONA TERENURILOR CU DETINATIE SPECIALA

**ZTA** - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA

**F** - TERENURI FORESTIERE

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala , rezultind subzone functionale ca subdiviziuni cu functii specializate. Se disting astfel :

- **C**- zona centrala – cuprinde subzone diferite in special locuinte si servicii publice

- **L**- zone de locuinte cu subzonele

- **IS** – zona institutii si servicii publice cu subzonele:

- **I** – zona unitati productie industriala si subzonele:

Issd – servicii si depozite

- **A** – zona unitati agro-zootehnice cu subzonele:

- **P** – zona parcuri si plantatii cu subzonele:

- **GC** – zona gospodarie comunala cu subzonele :

GCc – cimitire

GCs – amenajari salubritate

Gce – statii epurare

- **TE** – zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

- **CC** – cai de comunicatie si constructive aferente cu subzonele :



CCr – cai rutiere  
CCf – cai ferate  
CCn – cai navale  
Cca – cai aeriene

#### **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

12. Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole, cuprinzind reglementari specifice pe articole:

##### **CAPITOLUL I - Generalitati:**

Art.1 - Tipurile de subzone functionale  
Art.2 - Functiunea dominanta a zonei  
Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei

##### **CAPITOLUL II - Utilizare functionala**

Art.4. - Utilizare functionala  
Art.5 - Utilizari permise cu conditii  
Art.5 - Interdictii temporare  
Art.7 - Interdictii definitive ( permanente)

##### **CAPITOLUL III Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale in completare Art.17 din RGU.  
Art.9-13 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea Art.18,20,21,23 si 24 din RGU.  
Art.14 si 15 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in completarea Art.25 si 26 din RGU.  
Art.16 - 18 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara in completarea Art.17,28 si 29 din RGU.  
Art.19 - 22 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor in completarea Art.15,30,31 si 32 sin RGU  
Art.23-25 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri in completarea Art.33,34,35,36 din RGU.

**IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE SI  
SUBZONE FUNCTIONALE**

Aurorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus precum si a prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu aceasta , evitandu-se incomodarile cu disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona care le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea , respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

La stabilirea reglementarilor in cadrul fiecarei zone functionale, se fac referiri doar la subzonele apartinand diferitelor UTR-uri, in care constructiile nu se supun integral regulilor de ocupare a terenurilor stabilite de Regulamentul General de Urbanism.

Explicitarea simbolurilor subzonelor functionale:

Exemple :

- LM (a+b)      SUBZONA CU LOCUINTE EXISTENTE, CU POSIBILITATI  
DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (DE LA PARTER  
cele existente -La P+1, P + 2 + M maximum, pentru cele  
proapse) in UTR1- UTR5.  
unde    a = existent  
         b = propus
- IS ( a+b )    - SUBZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII  
EXISTENTE IN UTR1,  
unde a = existent  
         b = propus
- GC b          - SUBZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA PROPUSA  
IN UTR1  
unde    GC = gospodarie comunala  
         b = propus
- Cc 1Rb        SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII RUTIERE  
PROPUSE IN UTR 1 si UTR 2  
unde Cc = cai de comunicatie  
         R = rutiere  
         b = propus
- P1 a          SUBZONA DE PARCURI, SPATII VERZI  
EXISTENTE IN UTR 2.



unde P = parcuri  
a = existent

#### **IV. ZC - ZONA CENTRALA**

##### **CAPITOLUL 1 - Generalitati**

**Art.1. ZONA CENTRALA SAT Albota – UTR1 (SATUL DE RESEDINTA)** are urmatoarele tipuri de subzone functionale:

LM (a+b) SUBZONA CU LOCUINTE RURALE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESARE, CU REGIM MIC DE INALTIME (de la parter si P+1 - cele existente la P, P+M, P+1, P+2 cele propuse).

Is a - SUBZONA CU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII EXISTENTE;

Pa - SUBZONA CU PARCURI, SCUARURI DE RECREERE

Cca - SUBZONA CU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE EXISTENTE;

unde a = existent  
b = propus

- G C a - SUBZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA EXISTENTA
- TEa - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

##### **Art.2. Functiunea dominanta a zonei:**

2.1. - In cazul zonei centrale a comunei Albota functionarea dominanta este data de institutii publice si servicii cu caracter predominant administrativ si comercial si in mai mica masura de cea medicala prin existenta unui complex sanatorial si turistica prin caracteristicile zonei .

**Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt retelele tehnico-edilitare si constructiile aferente.**

Exemplu GC a; TEa - in cadrul zonei centrale a satului Albota .

## **CAPITOLUL II - Utilizarea functionala**

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile, cu precizarile de mai jos.

### **- Z.C. Albota**

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala ( cu exceptia subzonelor specificate la art. 5.6 si 7) ce vor fi expuse in continuare.

- administratie publica;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura si culte;
- agrement, inclusiv spatii publice plantatii;
- locuire si functiuni complementare;
- stationarea autovehiculelor in spatii publice special amenajate;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

### **Art.5. Utilizari permise cu conditii**

In cadrul zonelor protejate cu valoare arhitecturala deosebita, sunt permise si locuinte propuse cu regim mic de inaltime P,P+M care sa nu intre in concurenta cu monumentele istorice si pentru care se vor lua avizele necesare, conform capitolului punctul 4.5 din RLU.

### **Art.6. Interdictii temporare**

Pentru zona centrala este necesara intocmirea unor PUZ-uri si PUD -uri pe portiuni si apoi intregirea zonei centrale cu un PUZ.

In acest sens, **se atrage atentia** ca pana la elaborarea si aprobarea PUZ pentru zona centrala, se considera **interdictie temporara de constructie**.

Cu toate acestea pentru a nu ingreuna activitatea consiliului local, conform Cap.IV, Art.36, alineatul 2, din RGU, se poate trece la **autorizarea directa**, dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

### **Art.7. Interdictii permanente**

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- activitati de depozite;
- activitati de comert si prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat in administrarea Consiliului local.



**CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**a ) Orientarea fata de punctele cardinale:**

**Art.8.** Avind in vedere densitatea constructiilor destinate institutiilor publice din zona centrala, la autorizarea constructiilor se va tine seama, de prevederile Art.17 din RGU - Anexa 3.

**b ) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala, respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile, cu precizarile de mai jos.

**Art.9. Amplasarea fata de domeniile publice**

a) Zona centrala a satului Albota este traversata de drumul judetean DN 65 – Pitesti - Slatina.

Conform Ordonantei nr. 43/28.08.1997 Capitolul II pct.3.

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum:

- 27m pentru drumurile nationale
- 22m pentru drumurile judetene
- 12 m pentru drumurile comunale

**Art.10. Amplasarea fata de cai ferate - nu este cazul.**

**Art.11. Amplasarea fata de aerodrom - nu este cazul**

**Art.12 Amplasare fata de aliniament**

Pentru zona centrala a satului Albota , se vor respecta prevederile art.23 din RGU, analizat impreuna cu prevederile art.9 din RLU si pe cat posibil cu prevederile regulamentului de urbanism pentru zonele mentionate.

**Art.13. Amplasarea in interiorul parcelei - conform cu art.24 din RGU**

**c ) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.14. Accese carosabile**

- conform art.25 din RGU - si Anexa 4 din RGU).

**Art.15 Accese pietonale**

- conform art.26 din RGU in cazul localitatilor mai mari se intocmeste Studiul de fundamentare pentru organizarea circulatiei - din care sa reiasa si amenajarea de alei pietonale majore pentru zona centrala.

d ) Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta

**Art.16. - Racordarea retelelor publice de echipare edilitara existenta.**

Se vor respecta prevederile art.27 din RGU.

**Art.17. Realizarea de retele edilitare**

Se vor respecta prevederile art.28 din RGU.

**Art.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.**

Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

**e ) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

**Art.19. Parcelarea**

Se vor respecta prevederile art.30 din RGU

In ceea ce priveste zona siturilor cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, conform studiului de specialitate este necesar a se respecta urmatoarele:

- in loturile in care exista constructii, corpul principal al acestora trebuie obligatoriu pastrat (intrarea principala si fatada spre strada si curte);
- nu se permit fronturi continui cu o lungime mai mare de 15,00 m;
- nu se admite unirea a doua sau mai multe loturi pentru constructia unei cladiri;
- nu se admite subimpartirea loturilor existente

**Art.20. Inaltimea constructiilor**

Conform art.31 din R.G.U.

Se va tine seama de urmatoarele recomandari:

- in cazul realizarii de noi constructii, in zona centrala, inaltimea acestora va respecta fie inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirilor alaturate.

- in zona siturilor istorice, la faza de certificat de urbanism, se va prezenta o documentatie care sa cuprinda desfasurari de strada de minimum trei case de o parte si de alta a monumentului.



### **Art.21 Aspectul exterior al constructiilor**

Idem art.32 din RGU

Se va tine seama de urmatoarele recomandari:

- noile constructii sau modificarea celor existente, trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare:

- la construirea cladirilor noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei:

- pentru cladirile cu fatade comerciale, se permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne ( tamplarii metalice, sticla, etc) insa in culori care sa armonizeze cu restul cladirii;

- aspectul si detaliile pentru firme si mobilier stradal, se vor stabili pe cat posibil, printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei;

In zona siturilor cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, se recomanda:

- curtile cladirilor valoroase se vor poza, drena, planta, cu amenajari peisagistice;

- fatadele cladirilor monumente istorice, va fi reparate si zugravite cu materiale a caror compozitie va fi cea initiala.

- se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei, precum si utilizarea materialelor pentru cladiri provizorii:

### **Art.22 Procentul de ocupare al terenului**

Se vor respecta prevederile art.15 si Anexa 2 din RGU.

### **f. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje - spatii verzi si imprejmuiiri**

#### **Art.23. Parcaje**

Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa 5 din RGU

#### **Art.24 Spatii verzi**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa 6 din RGU

#### **Art.25. Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU.

**CONCLUZII:** in cazul aparitiei necesitatii amplasarii in zona centrala a altor dotari ( in prezent nenominalizate), se impune intocmirea de PUZ sau PUD pentru aceasta.

## **IV.2. ZL - ZONA REZIDENTIALA**

### **CAPITOLUL 1 - Generalitati**

ZONA REZIDENTIALA este formata din cinci parti , fiecare sat component al comunei reprezentind o zona rezidentiala:

Pentru LM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI IN MEDIUL RURAL  
Parter- P+1+M si in satul Albota P - P+2 + M .

**Art.1. Tipurile de subzone functionale**, care se intalnesc in cadrul zonei de locuit a ( existenta ) :

LM(a+b) - Subzona de locuinte existente cu caracter rural, cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (parter cele existente - parter cu mansarda, pentru cele propuse).

Se atrage atentia ca pentru subzonele LM (a+b) cu parcelari existente, (cetateni impropietariți, prin Legea 18/1991), subzone pentru care trebuiesc intocmite PUZ-uri pentru stabilirea drumurilor de acces, a dotarilor si spatiilor verzi si sport necesare, sau a culoarelor de protectie pentru retele edilitare.

De aceea, de cele mai multe ori, zonele de locuit cu parcelari sunt compuse din subzone eterogene.

De exemplu:

LMr(a+b) + Isa + GCa (zona centru Albota)

Subzona de locuinte rural existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime, cu institutii publice existente si subzona pentru gospodarie comunala existenta.

Nota: Cifra de la fiecare subzona reprezinta numarul UTR-ului.

### **Art.2. Functionarea dominanta a zonei este locuirea**

Zona este compusa din:

- locuinte de tip rural existente, cu regim mic de inaltime parter / P+1.

### **Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- institutii publice si servicii
- accese pietonale si carosabile, parcaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente



## **CAPITOLUL II - Utilizarea functionala**

### **Art.4. Utilizari permise**

- locuinte individuale cu caracter rural, in toate subzonele din cadrul zonei de locuit, cu elemente de arhitectura traditionala;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- reparatii si intretineri curente la locuintele existente - in subzonele cu interdictie temporara de constructie- LMR 6 a (tcn).
- reparatii curente in subzonele cu interdictie definitiva de constructie;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei, cu exceptia subzonelor specificate la Art.5,6, si 7.

**Art.5. Utilizari permise** cu conditii s-au stabilit, pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de RGU si legislatia in vigoare pentru:

- Zonele de protectie a puturilor de alimentare cu apa ( a infrastructurii feroviare cand este cazul), etc.

In cadrul zonelor protejate, cu valoare arhitecturala deosebita- conform cap.II, pct.4,5 din RGU.

- respectarea avizului geotehnic
- respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor P.O.T. ; C.U.T.

**Art.6. Interdictii temporare** s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel in subzonele care intra in zona intersectiilor care trebuie modernizate (conform plansei 3/4 Circulatie- propuneri - din PUG si planselor 4 obiective de utilitate publica) pe o suprafata circulara, cu raza de minim 50 m, masurata din centrul actual al intersectiei, sau pentru intersectiile complexe ( cu mai multe noduri succesive), conform delimitatii din plansa enuntata mai sus, se instituie interdictie temporara de constructie pana la elaborarea PUZ-ului sau PUD-ului pentru rezolvarea intersectiei respective.

De asemenea, se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari existente, pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru largirea sau realizarea unor artere de circulatie ce vor fi realizate la capitolul IV. 9 - Zona cai de comunicatie rutiere.

### **Art.7. Interdictii definitive ( permanente)**

Se instituie interdictii definitive in subzonele:

LMr a (idem) subzona de locuinte cu caracter rural existente pe suprafata aferenta zonei de protectie pentru cimitire in UTR1,UTR2,UTR3, UTR5 - satele Albota, Cerbu, Gura Vaii, Mares De asemenea sunt interzise unitati polante sau cu riscuri tehnologice – retele edilitare in UTR1,UTR2.

### **CAP.III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii, conform cap.IV.2 - Aut 5,6,7,

a ) **Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale** - conf. art. 7 din RGU.

b ) **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Art.9. Amplasarea fata de drumuri publice:**

Conform cap.IV.9 - Zona cai de comunicatii rutiere (ZC c R)

#### **Art.10. Amplasare fata de cai ferate din administrarea SNCFR.**

Nu este cazul

#### **Art.11. Amplasarea fata de aerodrom utilitar.**

Nu este cazul

#### **Art.12. Amplasare fata de aliniament**

Conform art.23 din RGU - la limita dintre domeniul privat si domeniul public.

In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniamentul cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate, pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate sia documentatiilor de urbanism, sau dupa caz, conform prevederilor din capitolul IV.9, zona cai de comunicatii.

In cazul autostrazilor, drumurilor nationale, drumurilor judetene, drumurile comunale se va pastra aliniamentul conform ORD 43/28.08.1997, Ordinul regimul juridic al drumurilor - anexa 1.

In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea



cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

La cladirile de locuit, se va respecta modul de amplasare fata de aliniamentul constructiilor invecinate, pastrand traditia zonei.

**Art.13. Amplasarea in interiorul parcelei** conform art.24 - RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei - conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).

Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanța de minim 1,90 m între fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:
- insiruit ( cuplate pe ambele laturi la calcan, cu constructiile de pe parcelele invecinate).

- in regim cuplat (alipite la calcan - pe una din limitele laterale ale parcelei).
- in regim izolat ( cu retrageri fata de vecinatati).

retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc).

- Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeași parcelă să fie jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

### **c ) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

#### **Art.14. - Accese carosabile**

Conf. art.25 si anexa 4 RGU

#### **Art.15 - Accese pietonale**

Conf. art.26 din RGU

### **d ) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare**

#### **Art.16 - Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.**

Conf. art.27 - RGU

#### **Art.17 - Realizarea de retele tehnico-edilitare**

Conf. art.28 – RGU

e ) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

**Art.19. Parcelarea**

Conf. art.30 - RGU

In subzonele protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita.

**Art.20 Inaltimea constructiilor**

Conf. art.31 RGU

**Art.21 Aspectul interior al constructiilor,**

Conf. art.32 – RGU

Se recomanda ca in cazul zonelor de protectie a monumentelor ( raza : 100,0 m. ) prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a constructiei in sit sau intre fronturile existente prin prezentarea a cite trei cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse.

Se interzice construirea in situri , de imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor specifice zonei, imitarea materialelor naturale , etc.

In cazul interventiei la cladirile existente se impune realizarea unor relevee, desfasurari, sectiuni.

**Art.22. Procentul de ocupare a terenului**

Se vor respecta prevederile art.33, 34 si 35 din RGU.

Indici P.O.T. si C.U.T.

Pentru subzonele Lm se propun :

P+1 – loturi de : 300 mp. – P.O.T. = 30% ; C.U.T. = 0,60

500 mp. – P.O.T. = 30% ; C.U.T. = 0,70

1000 mp. – P.O.T. = 30% ; C.U.T. = 0,70

P+2 – loturi de : 300 mp. – P.O.T. = 30% ; C.U.T. = 0,90

500 mp. – P.O.T. = 30% ; C.U.T. = 0,70

1000 mp. – P.O.T. = 30% ; C.U.T. = 0,60

f ) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje - spatii verzi si imprejurimi

**Art.23 Parcaje**

Conf. art.33 si Anexa 5 - RGU

**Art.24. Spatii verzi**

Conf. art.34 si Anexa 6 RGU



**Art.25. Imprejmuiri**  
Conf. art.35 - RGU

#### **IV.3. ZIS ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**

##### **CAPITOLUL I - Generalitati**

**Art.1. Tipurile de subzone functionale** in UTR-urile comunei ALBOTA - ZONELE DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - cuprind numai subzone pentru institutii publice si servicii existente.

Din subzonele pentru institutiile publice si servicii existente - ISa (marcate pe plansele - Reglementari si zonificari teritoriale - 3/1 fac parte:

- constructii politico-administrative
- constructii financiar-bancare ( sucursale)
- constructii pentru comert, prestari servicii, turism ;
- constructii pentru cultura
- constructii de cult ortodox
- constructii pentru sanatate: sanatoriu, crese, dispensare, -
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli generale -
- constructii si amenajari sportive -
- sedii ale intreprinderilor de transport
- sedii ale intreprinderilor de retele edilitare, posta, telecomunicatii, CEC,

Politia, etc.

In ceea ce priveste subzona institutiilor publice si serviciilor propuse, avand in vedere populatia existenta si calculele cresterii populatiei din studiul socio-demografic anexat, s-a ajuns la concluzia ca deocamdata nu sunt necesare propuneri noi pentru acest gen de institutii- cele existente fiind suficiente.

##### **Art.2. Functiunea dominanta a zonei**

- Institutii publice si servicii

Zonele sunt compuse din terenuri si constructii pentru toate institutiile enumerate la Art.1.

##### **Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- locuirea
- industrii mici nepoluante
- spatii verzi
- accese pietonale si carosabile
- retele tehnico-edilitare

## **CAPITOLUL II - Utilizarea functionala**

**Art.4. Utilizarile permise in zona IS** sunt institutiile publice, serviciile si functiunile complementare acestora.

In zonele centrale ale satelor Albota, Cerbu, Mares - functiunile dominante ale zonei raman totusi locuirea, institutiile publice si serviciile sunt amplasate in cadrul unor subzone eterogene LM(a+b) + ISa sau LM(a+b) pastrand regimul de inaltime dominant parter.

**Art.5. Utilizari permise cu conditii** - sunt stabilite in zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri, in conditiile specificate de RGU si legislatia in vigoare pentru: zone construite protejate: zona de protectie a monumentelor istorice sau de arhitectura, zone de protectie sanitara a unitatilor de productie, industriala sau agricola, a cimitirelor, a utilitatilor tehnico-edilitare, zonele de protectie ale drumurilor publice, etc.

- Amplasarea institutiilor publice sau servicii, in cadrul UTR-urilor, se face pe baza de PUZ sau PUD aprobat si cu conditia obtinerii avizelor necesare pentru protejarea impusa (acolo unde este cazul).

- In zonele marcate in planse "CIRCULATIE PROPUNERI" - pentru studierea modernizarii si optimizarii circulatiei in intersectii, autorizarea executarii institutiilor publice sau servicii, se va face numai cu conditia existentei studiilor de specialitate aprobate pentru rezolvarea intersectiilor propuse pentru modernizare.

**Art.6. Interdictii temporare** s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, se vor realiza si lucrari de utilitate publica.

NOTA: Se recomanda cuplarea, in masura posibilitatilor a unitatilor cu functiuni compatibile (matricea de compatibilitate).

## **Art.7. Interdictii definitive**

Se interzice amplasarea in cadrul zonelor de locuit si a institutiilor publice sau servicii, a unitatilor producatoare de noxe, care genereaza trafic intens, sau care prezinta riscuri tehnologice.

Se interzice amplasarea de chioscuri pe domeniul public..

## **CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si confirmare a constructiilor**

Se va tine cont de subzonele in care s-au stabilit interdictii temporare de constructie.



Se va tine cont la amplasarea dotarilor si de destinatia acestora ( conform Anexei 1 - RGU) cat si de suprafetele polarizate si razele de servire, conform normelor in vigoare.

In cazul unitatilor de alimentatie publica, a discotecilor se va obtine obligatoriu acordul de mediu ( referitor la poluarea sonora) de la Agentia de Protectia Mediului.

**a.) Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale**

Conf. art.17 si Anexa 3 - RGU.

**b.) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**

**Art.9. - Amplasarea fata de drumurile publice:**

- Pentru unitati de invatamant - este necesara evitarea amplasarii arterelor de trafic intens, asigurarea spatiilor verzi si de joaca, cat si conlucrarea cu amenajari sportive publice.

- Pentru unitatile sanitare, unitati de cult, de cultura, este necesara o retragere minima de 40 m fata de axul drumurilor foarte populate;

- Unitatile financiar - bancare, unitatile administrative (cand este cazul) se vor amplasa in cadrul zonelor centrale cu front la arterele majore de circulatie (tinand cont de zona de protectie a drumurilor).

- Unitatile administrative ( cand este cazul ) se vor amplasa de preferinta in cadrul zonei centrale, cu front la arterele majore - beneficiind de acces direct si rapid la transportul public.

!!! - unitatile de comert pot fi amplasate in toate zonele functionale, la aliniament, cu conditia asigurarii treptelor de acces la spatiul comercial, a spatiului necesar pentru deschiderea usilor, a copertinelor, cat si servitutea de picatura pe domeniul privat si nu pe domeniul public. In caz contrar, se va retrage constructia respectiva de la aliniament, c distanta necesara pentru asigurarea conditiilor de mai sus.

In cazul pietelor agroalimentare (Anexa 1 RGU pct.1.3.4) amplasamentul va fi in zona de interes comercial sau minim la 40 m fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

**• Unitati de invatamint**

A se vedea si Anexa nr.1-6 din R.G.U.

**Principii :**

- cuplarea , in masura posibilitatilor a unitatilor de niveluri diferite ( de ex.: scoala + gradinita )
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca
- favorizarea conlucrarii cu amenajarile sportive publice
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens ( in special greu ) – in caz contrar se vor practica retrageri de cel putin 40,0 m. fata de axul drumului

- asigurarea accesibilitatii la transportul public
- conlucrarea cu alte unitati de interes public ( IS)

**Reguli :**

- evitarea amplasarii in vecinatatea surselor de poluare
- evitarea terenurilor improprie construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare
- asigurarea conditiilor de igiena si protectia impotriva incendiilor
- retrageri de min.20,0 m. fata de aliniament
- asigurarea parcajelor
- parcela va avea forma unui poligon regulat si un front stradal de min.50,0 m.

**Norme pentru :**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Surafata minima de teren/loc
Gradinite	Populatie prescolari 3-6 ani Norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1000-6000 locuitori	300 – 500 m ( 5 ' mers pe jos )	22 mp
Scoli primare si gimnaziale	Populatie cu scolarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3000-12000 locuitori	500 – 1000 m (15' mers pe jos)	15 – 20 mp.
Licee	Populatie 15-18 ani ; norma 5-7 elevi / 100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1000 m	18 – 20 mp.
Scoli profesionale	Populatie 15-18 ani; norma 4-6 elevi / 100 locuitori	Localitate teritoriu	1000-1500 m (15' mers pe jos, 30'cu transp.public)	15-20 mp
Scoli postliceale	Populatie 19-22 ani nemormat	Oras,teritoriu	Nenormabila	20-25 mp
Institutii de invatamint superior	Populatie 19-24 ani nenormat	Oras cu min. 100000 loc. teritoriu	Nenormabila	25-50 mp

• **Unitati sanitare**

A se vedea si Anexa nr.1-1.7 din R.G.U.

**Principii :**

- accesibilitatea la transport public
- vecinatati linistite



**P.U.G. - Comuna ALBOTA -**

**Proiect nr. 4528**

- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite ( dupa caz )
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii si servicii publice ( Isi, Isas, Isct, Isco )

**Reguli :**

- evitarea amplasarii in zone poluate
- evitarea terenurilor impropriei construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile, diferiteiate pentru personal si pacienti
- echiparea tehnico-edilitara
- asigurarea de min.40,0 m. de axul drumului cu trafic intens
- retrageri necesare asigurarii conditiilor de igiena si de protectie – impotriva incendiilor
- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati
- amenajarea spatiilor plantate

**Norme pentru :**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Surafata minima de teren/loc
Crese	Populatie prescolari 0-3 ani Norma 12-15 copii /1000 loc.	Zone 2000-6000 locuitori	300 – 500 m ( 5 ' mers pe jos )	25 mp
Leagane copii Orfani si abandonati	Populatie 0 – 6 ani	Localitate, teritoriu	Nenormabila	50 mp.
Dispensar urban (2-4 circumscrip-tii)	6000 consultatii	10000-20000 locuitori	1000 m – 1200 m ( 20' mers pe jos )	0,04mp.
Dispensar policlinic	Total populatie norma 7000 Consultatii /an /1000 locuitori	Zona,localitate 25000 locuitori	1000-1500 m (25' mers pe jos)	Cca.3,0mp consultatie
Farmacie	Populatie totala; normabil functie de necesitati	Zona cu cca 5000 locuitori	500 – 1000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp / 1000 loc.
Spitale	Total populatie ; norma 1-2 paturi / 1000 locuitori	Localitate, teritoriu	Nenormabila	50-200 mp / pat

• **Unitati pentru cultura**

A se vedea si Anexa nr.1-1.5 din R.G.U.

**Principii :**

- vecinatati linistite

- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite ( dupa caz )
- posibilitatea conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice ( IS)

**Reguli :**

- evitarea amplasarii in zone poluate si pe terenuri improprii construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile, diferiteiate pentru personal si pacienti
- echiparea tehnico-edilitara
- asigurarea de min.40,0 m. de axul drumului cu trafic intens
- retrageri necesare asigurarii conditiilor de igiena si de protectie – impotriva incendiilor
- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati
- amenajarea spatiilor verzi si plantate

**Norme pentru :**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Surafata minima de teren/loc
Biblioteca publica	Norma 7 vol./loc. la zona deservita	3000-10000 locuitori	800-1000 m	0,030 mp
Cinematograf	Total populatie zona; Norma 20-35 locuri/1000 locuitori	10000-30000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp
Club	Total populatie norma 3-4 locuri/1000 locuitori	3000-10000 locuitori	500-1000 m	0,10 –0,20 mp
Teatru	Total populatie norma 500 locuri / 1000 locuitori	50000-150000 locuitori	Nenormabil	0,10 mp

• **Unitati de cult**

A se vedea si Anexa nr.1-1.4 din R.G.U.

**Principii :**

- accesibilitate la transportul public
- vecinatati linistite
- cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor ( dupa caz )
- posibilitatea conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice ( lss, lsi , lsc, lsps )

**Reguli :**

- amplasarea in zone compatibile



- evitarea amplasarii in zone poluate si pe terenuri improprie construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- echiparea tehnico-edilitara , dupa caz
- orientare fata de punctele cardinale
- asigurarea parcajelor
- amenajarea spatiilor verzi si plantate

**Norme pentru :**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Surafata minima de teren/loc
Biserica parohiala	Populatie apartinand aceleiasi confesiuni; Norma: un preot/500 familii	1500-3000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enorias
Casa de rugaciuni	Un pastor/200 persoane	Functie de numarul de credinciosi	300-1000 m	0,9 mp.
Catedrala	Populatie totala apartinand aceleiasi confesiuni:nenormat	Localitate cu peste 100000 locuitori	Nenormabil	0,8-1,5 mp
Cimitire	Populatie totala	Total localitate	Nenormabil	2,0 mp. – 2,5 m

• **Constructii administrative, financiar-bancare si asigurari**

A se vedea si Anexa nr.1-1.1 si 1.2 din R.G.U.

**Principii :**

- asigurarea accesibilitatii la transport public
- amplasarea dupa importanta ( zona centrala )
- posibilitatea conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice ( IS )

**Reguli :**

- evitarea amplasarii in zone poluate si pe terenuri improprie construirii
- amplasare in zone compatibile : zona centrala sau alte centre de interes public
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- echiparea tehnico-edilitara
- retrageri de min.40,0 m. de axul drumului cu trafic intens
- retrageri necesarele constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei in cazul incendiilor , cutremurelor, etc
- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati
- amenajarea spatiilor verzi si plantate ( decorative ) , mobilier urban , etc.

**Norme pentru :**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Surafata minima de teren/loc
Sedii, birouri, firme	Total populatie	Conform interesului public	Nenormabil	0,05 mp
Cladiri ale administratiei locale	Total populatie Norma: 3-4 angajati/ 1000 locuitori	Localitate	Nenormabil	0,1 mp.

• **Unitati comerciale, de alimentatie publica si prestari servicii**

A se vedea si Anexa nr.1 – 1.3 din R.G.U.

**Principii :**

- Amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate
- Alegerea zonelor cu vad comercial
- Accesibilitatea la transportul public
- posibilitatea conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie

**Reguli :**

- amplasarea in zone compatibile
- evitarea amplasarii in zone poluate si pe terenuri improprii construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare
- echiparea tehnico-edilitara
- retragerea constructiei , dupa caz, fata de aliniament si vecinatatile in scopul asigurarii aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor
- asigurarea parcajelor si depozitarilor
- amenajarea spatiilor verzi , plantate, dalate, mobilier urban

**NOTA:** Se propune autorizarea de chioscuri comerciale, cu caracter provizoriu si numai cu elaborare PUD, mai ales pe domeniul public si cu respectarea urmatoarelor conditii:

- neafectarea retelelor tehnico-edilitare , a traseelor pietonale si a spatiilor plantate
- sa fie realizate din materiale usoare, cu facilitati de montare si demontare, cu aspect estetic deosebit si caracter unitar
- sa nu produca cantitati mari de deseuri si sa aiba asigurate spatii de depozitare inchise ale acestora
- modalitati de aprovizionare lesnicioasa fara incomodarea circulatiei pietonale si carosabile



**P.U.G. - Comuna ALBOTA -**

**Proiect nr. 4528**

- sa nu produca disconfort ( aspect exterior , poluare fonica, olfactiva , vizuala, etc.)

**Norme pentru :**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Surafata minima de teren/loc
Complex comercial (comert alim.si nealim.,alimentati e publica si prestari servicii de soli-citare frecventa)	Total populatie norma: 200 mpAdc / 1000 locuitori	Zona 2000-5000 locuitori	300 – 500 m ( 5 ' mers pe jos )	0,50 mp
Centru comercial ( comert alim. si nealim.,alimentati e publica si prestari servicii de soli-citare periodica )	Total populatie norma: 135 mp Adc/1000 locuitori	Zona 6000-12000 locuitori	500 – 1000 m ( 15' mers pe jos )	0,65 mp.
Magazin universal (comert alimentar si nealimentar de folosinta rara, alimentatie publica)	Total populatie norma: 300: mp Adc/1000 locuitori	Localitate cu min.30000 locuitori; teritoriu	Nenormabil	0,35 mp.
Piata agroalimentara	Total populatie norma : 120 mp Adc / 1000 locuitori	Localitate si teritoriu( min. 7000 locuitori )	Nenormabil	0,20 mp.
Statie service – auto	Populatie totala	localitate	Nenormabil	0,12 mp.

• **Unitati sport si de agrement**

A se vedea si Anexa nr.1-1.8 si 1.9 din R.G.U.

**Principii :**

- accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public
- cuplarea amenajarilor sportive diferite
- posibilitatea conlucrarii cu alte functiuni urbane

**Reguli :**

- evitarea amplasarii in zone poluate
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlastinoase
- amplasarea preferentiala in zone specializate
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- echiparea tehnico-edilitara
- asigurarea parcajelor
- amenajarea spatiilor verzi si plantate in functie de tipul amenajarilor

**Norme pentru :**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Surafata minima de teren/loc
Spatii amenajate pentru joc si sport aferente locuirii	Total populatie din zona	1000-15000 locuitori	300-500 m ( 5' mers pe jos )	1,0-1,3 mp
Amenajari sportive pentru invatamint	Roral populatie virsta 7-18 ani; Norme diferiteiate pe forme de invatamint	3000-20000 locuitori	500-1000 m ( 15' mers pe jos )	6.5 mp
Stadione (orientarea terenurilor pe directia N-S cu devieri de max.15 grade )	Total populatie	Localitate; teritoriu	Nenormabil	4,0-6,0 mp

• **Unitati pentru turism**

A se vedea si Anexa nr.1-1.10 din R.G.U.

**Principii :**

- Vecinatati linistite, de preferinta in apropierea spatiilor verzi
- Accesibilitate la transport si comunicatii
- Conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport si loisir



**Reguli :**

- evitarea amplasarii in zone poluate
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlastinoase
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile , separate pentru turisti si pentru zonele de serviciu
- echiparea tehnico-edilitara
- asigurarea parcajelor
- amenajarea spatiilor verzi si plantate, dalaje , mobilier urban , etc.

**Norme pentru :**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Surafata minima de teren/loc
Hotel	Populatie in deplasare (turism,afaceri) norma:8-15 locuri/1000 locuitori)	Localitate; teritoriu	Nenormabil	50-150 mp
Motel	Populatie in deplasare norma:5 locuri/1000 locuitori)	Localitate; teritoriu	Nenormabil	75-100 mp
Camping	Populatie in deplasare (turism)	Localitate; teritoriu	Nenormabil	100 mp

**Art.10 Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR.**

- Nu este cazul.

**Art.11. Amplasarea fata de aerodromul utilitar**

- Nu este cazul

**Art.12. Amplasarea fata de aliniament**

- Conf. art.23 - RGU

Institutiile sau serviciile amplasate in zonele rezidentiale, vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective.

- la aliniament, cand fondul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada.

- retrase de la aliniament - in cazul necesitatii largirii drumurilor sau in apropierea intersectiilor, pentru asigurarea vizibilitatii.

### **Art.13. Amplasarea in interiorul parcelei**

Conf. art.24 din RGU.

Pentru institutii publice sau servicii, trebuie sa se asigure o suprafata minima a parcelei ( incintei), functie de tipul de unitate, conform NORMELOR in vigoare.

Pentru zonele protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, se va tine seama de specificul zonei, respectandu-se modul de amplasare pe parcele invecinate.

Pentru problemele legate de amplasarea constructiilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare se vor urmari reglementarile din cap.3.1.1 si 3.1.2. din prezentul Regulament.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele
- A se vedea si cap.3.1.3. din prezentul Regulament

In cazul cladirilor distincte pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatatea din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai putin de 3,0 m.

Serviciile din categoria atelierelor de intretinere ( auto,utilaje,etc), parcajele si spalatoriile chimice sa nu fie dispuse la distante mai mici de 15,0 m de fatadele locuintelor sau dotarilor publice, sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica.

Serviciile din categoria atelierelor de intretinere ( auto,utilaje,etc) parcajele si spalatoriile chimice sa nu fie dispuse la distante mai mici de 15,0 m de fatadele locuintelor sau dotarilor publice, sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica.

Unitatile de mai sus amplasate in imediata apropiere a zonelor rezidentiale, se recomanda a avea programul de lucru limitat pentru a nu disturba locuirea pe timpul noptii.

### **C ) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii..**

Art.14. Accese carosabile:

Conform art.25 si anexa 4 din RGU

Art.15- Accese pietonale

Conform art,26 RGU

### **D ) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Conform art.27 – RGU



**Art.17 - Realizarea de retele tehnico-edilitare conf. art.28 - RGU**

In situatia in care o constructie noua destinata serviciilor sau institutiilor publice, se amplaseaza intr-o zona care nu dispune de retea publica de distributie a apei potabile, de canalizarea apelor menajere, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat la asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile. Restul unitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale .

**Art.18. - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Conf. art.29.RGU.

**E ) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

**Art.19. Parcelarea**

Conf. art.30 din RGU

**Art.20. Inaltimea constructiilor**

Conf. art.31 din RGU

Pentru institutiile publice , regimul maxim de inaltime va fi in general P+4. Nivelul de inaltime se va stabili pentru fiecare subzona in parte.

**Art.21 - Aspectul exterior al constructiilor**

Conf. art.32 din RGU

Constructiile vor avea volume simple si aspect compatibil cu caracterul zonei. Se recomanda ca in cazul zonelor de protectie a monumentelor ( raza = 100,0 m ) prin certificatul de urbanism sa se solicite aplicarea modului de inscriere a constructiei in sit sau in fronturile existente prin prezentarea a cite trei cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse.

Se interzice construirea in stiluri de imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale , etc.

In cazul interventiei in cladirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfasurari, sectiuni.

Cladirile noi vor respecta caracterul arhitectural de zona si nu vor face nota discordanta cu aceasta.

Pentru fatade comerciale-vitrine , se vor intocmi documentatii care sa

cuprinda plan de situatie si releveu al fatadei, fotografii ale fatadelor invecinate.

Forma, materialele si culorile, firmelor se vor autoriza pe baza documentatiilor grafice aprobate.

**Art.22. Procentul de ocupare a terenului**

Conf. art.15 si anexa 2 RGU

**f. ) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

**Art.23 Parcaje**

Conf. art.33 si Anexa 5 din RGU

**Art.24 Spatii verzi**

Conf. Art.34 - anexa 6 RGU

**Art.25 - Imprejmuiri**

Conf. art.35 - RGU

**IV. ZI ZONA UNITATI INDUSTRIALE**

**CAPITOLUL I – Generalitati**

**Art.1. Tipurile de subzone functionale**

In cadrul comunei ALBOTA nu este o zona industriala definita, exista mici subzone in care sunt amplasate atelire de mica industrie, dispesate pe teritoriul intravilanului.

in UTR 1,UTR5 - sunt PATRU subzone La si doua subzone Lb cu

unde a= constructii existente

b= constructii noi

De exemplu:

- subzone cu mica industrie existenta

- fabrica profile metalice

- statie betoane

**Art.2. Functiunea dominanta a zonei**

Exista numai zone restranse dispersate cu profil de mica industrie

**Art.3. Functiuni complementare admise zonei sunt:**

- unitati agricole;

- servicii:

- accese pietonale si carosabile

- retele tehnico-edilitare



## **CAPITOLUL II - Utilizare functionala**

### **Art.4. Utilizari permise**

Sunt permise unitati industriale, agroindustriale si functiuni complementare ale acestora.

### **Art.5. Utilizari permise cu conditii.**

S-a stabilit pentru zonele in care este necesara obtinetrea unor avize sau acorduri in conditiile specificate in RGU si legislatia in vigoare pentru zone construite protejate de interes local, zona de protectie a drumurilor publice, unitatile de productie noi propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD - aprobat.

### **Art.6. Interdictii temporare**

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii documentatiilor de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica, sau sunt prevazute strazi noi sau supralargiri ale celor existente.

De asemenea, daca unitatile industriale propuse, intra in incidenta intersectiilor ce trebuie modernizate, se instituie interdictie temporara de constructie, pana la aprobarea studiului de specialitate pentru rezolvarea intersectiilor respective (se va consulta planşa 3 din PUG - circulatii - propuneri).

### **Art.7. Utilizari interzise**

- unitati cu pericol tehnologic
- cele ale caror poluare depaseste limitele parcelei;
- amplasarea catre DN, DJ, CF ( cand este cazul) a unitatilor cu aspect dezagreabil. (vor fi mascate prin perdele de protectie).

## **CAPITOLUL III - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**

Privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizarea constructiilor din subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la eliberarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

### **Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale, Conf. art.17 R.G.U.**

**Art.9. Amplasarea fata de drumurile publice**

Conf. art.18 si anexa 4 din RGU

**Art.10. Amplasarea fata de cai ferate**

Conf. art.20 din RGU

Nu este cazul.

**Art.11. Amplasarea fata de aliniament**

Unitatile industriale nepoluante amplasate in zonele rezidentiale, vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective.

Se recomanda respectarea coerenței fronturilor stradale, luand in considerare situatia vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Pentru eventualele unitati poluante amplasate in subzonele industriale propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,00 m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie. In cazul largirii in perspectiva a drumurilor, se vor lua acoperitor cca 25,00 m fata de axul strazii pentru retragerea constructiei.

**Art.12. Amplasarea in interiorul parcelei.**

Conform art.24 - RGU

Se interzice cuplarea constructiilor industriale cu cladiri de locuinte chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

- se vor asigura cel puțin 25,0 m. intre zona de productie si cea de locuinte pentru a putea fi plantate corespunzator ( vegetatie inalta – salcim, plop si joasa )

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- pentru toate cladirile din subzonele I/A se impune o distanta minima de H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m fata de limita parcelei
  - in cazul invecinarii cu locuinte, distanta minima este de 6,0 m.
  - se interzice cuplarea la calcan intre locuinte si constructii cu functiune productive
- Amplasarea constructiilor unele fata de altele :
- distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate, securitate, etc
  - distanta minima obligatorie intre corpuri va fi H/2 ( jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte ) dar nu mai puțin de 4,0 m



**c ) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

**Art.14. Accese carosabile:**

- Conf. art.25 si anexa 4 RGV

**Art.15 Accese pietonale**

- Conf. art.26 RGU.

Toate cladirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile permiterii interventiei pompierilor.

Accesele in subzonele I/A se rezolva in cadrul documentatiilor urbanistice de detaliu ulterioare:

P.O.T. si C.U.T. :

Indici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica in functie de necesitatile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

Se propun P.O.T. – 60% ; C.U.T. – 1,2

**D ) Reguli cu privire la racordarea la retelele tehnico-edilitare existente**

**Art.16. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente**

Conf. art.27. RGU

**Art.17. Realizarea de retele tehnico-edilitare:**

Conform art.28 – RGU

Conditii de echipare tehnico-edilitara :

- orice constructie noua destinata activitatilor productive industriale si agrozootehnice trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare si la reseaua electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii tehnico-edilitara.

**E ) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

**Art.18. Parcelarea**

Conf. art.30 - RGU

**Art.19. Inaltimea constructiilor**

Conf. art.31 – RGU

Se propune o inaltime la maximum 15,0 m. Se admit depasiri bine justificate prin documentatii specifice si avizate de compartimentul din cadrul Consiliului Local.

**Art.20. Aspectul exterior al constructiilor**

Conf. art.32 - RGU

Constructiile vor avea volume simple si aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări armonizarea propusului cu existentul.

**Art.21. Procentul de ocupare a terenului.**

Conf. art.15 si anexa 2 - RGU.

**F ) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

**Art.22 Parcaj:**

Conf. art.33 si Anexa 3 RGU

**Art.23 Spatii verzi**

Art.34 si Anexa 6 - RGU

**Art.4 Imprejmuire**

Conf. art.35 - RGU

**IV.5. ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE**

**CAPITOLUL 1 - Generalitati**

**Art.1. Tipurile de subzone functionale**

In comunei ALBOTA subzone agricole sunt in cadrul UTR1 , UTR4 in cadrul zonei de locuinte.

Disponerea lor este:

Sat Albota :

Aa

- A= statiune de cercetare si ferma in conservare  
a = existent

apartinand UTR4

- A= ferma in conservare  
a = existent

**Art.2. Functiunea dominanta a zonei – industrie –comert-servicii UTR1 si locuirea UTR4**



Subzonele cuprinzind terenuri pentru unitati agricole existente si propuneri de extindere a subzonelor – nu este cazul .

**Art.3. Functiuni complementare admise ale zonei sunt:**

- unitati industriale
- servicii
- Accese pioetonale si carosabile
- retele tehnico-edilitare

NOTA: Capitolele II si III 1, III2, III3, III4 si III 5 sunt capitole similare cu cele de la Zona Industriala - Zi,

Aceasta pentru ca nu sunt propuneri deosebite pentru a extinde zona ZA.

**Art.7. Utilitati interzise**

Sunt interzise realizarea de microferme pentru cresterea porcinelor, ovinelor, pasarilor (gaini, gaste, rate etc) in afara intreprinderilor agricole organizate in zona functionala amenajate, echipate special si cu distante de protectie sanitara corespunzatoare, impuse prin Ordinul ministerului Sanatatii 981/1994 pentru a evita poluarea aerului solului, panzei freatice, zonei rezidentiale.

- unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei
- amplasarea spre arterele principale de comunicatie a activitatilor care, prin natura lor au aspect degareabil ( depozite de deseuri, combustibili solizi etc ). Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie de vegetatie inalta si medie.

**IV.6. ZP - ZONA DE PERCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE**

**CAP.1. - Generalitati**

**Art.1. Tipurile de subzone functionale:**

In comuna Albota in cadrul zonei ZP intalnim:

SP a + b - subzona cu posibilitati de extindere a subzonei de turism si agreement existent si propusa

ca zona de agreement.

a = existent

b = propus

= UTR2

Spa - subzona spatii verzi propuse, cu rol de protectie. UTR1, UTR4,UTR5  
In cadrul zonelor verzi, pot fi si zone protejate cu valoare peisagistica.

### **Art.2. Functiunea dominanta a zonei**

Spatii verzi, parcuri, complexe sportive, recreere, turism , perdele de protectie sanitara, protectie contra alunecarilor de terenuri, cu functiune agricola.

In afara perdelelor de protectie sanitara pentru zonele inductriale, cimitire, CF, zone inundabile cu terenuri alunecatoare, unde palcurile de padure existenta, au rol de protectie contra alunecarilor de teren.

### **Art.3. Functiunile complementare ale zonei sunt:**

- institutii publice sau servicii nepoluante, care completeaza functiunea de baza a zonei ( cultura, educatie, alimentatie publica, comert).
- accese pietonale si carosabile .
- retele tehnico- edilitare

## **CAPITOLUL II - utilizarea functionala**

### **Art.4. si Art.5 - Utilizari permise si permise cu conditii**

- amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora.
- amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente;
- zone verzi si perdele de protectie intre zonele functionale incompatibile sau spre cai de comunicatie rutiera;
- mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan, a celor cu valoare peisagistica
- plantatii decorative si pentru odihna in zona centrala

**Art.6. Interdictii temporare,** s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Pentru orice constructie se va solicita indicarea in documentatia specifica a modului de tratare a spatiilor ramase libere , in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

### **Art.7 - Utilizari interzise**

- orice fel de lucrari cu caracter definitiv, in zonele rezervate pentru amenajarea de parcuri orasenesti si sportive
- depozitarea de deseuri
- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, alunecari de teren sau preluarea vizuala.



**CAPITOLUL III** - privind conditiile de amplasare si conormare de care se va tine seama la autorizarea constructiilor in subzonele in care s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi reprezentate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

**A ) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale:**

conf. art.17 - RGU, referitor la constructii si amenajari sportive, de agrement si de turism

**Art.9 . Amplasarea fata de drumuri publice** ( amenajari de spatii plantate de-a lungul cailor de circulatie ) – conf.art.18 R.G.U.

**Art.10. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

Nu este cazul.

**Art.11. Amplasarea fata de aerodromul utilitar**

Nu este cazul.

**Art.12. Amplasarea in interiorul parcelei:**

Conf. art.24 - RGU

**Art.13. - Amplasarea fata de aliniament:**

Conf. art.23 RGU

**B ) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.14. Accese carosabile**

Conf. art.25 si Anexa 4 - RGU

**C ) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.15. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

Conf. art.27 RGL.

**Art.16. Realizarea de retele tehnico-edilitare**

Conf. art. 28 RGU

**D ) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**Art.17. Inaltimea constructiilor care adapostesc functiuni complementare;**

Conf. art.31 RGU

Inaltimea maxima 10,00 m cu posibile derogari printr-o documentatie justificata, avizata si aprobata conform legii.

**Art.18 Aspectul exterior al constructiilor care adapostesc functiuni complementare;**

Conf. art.32 RGU

Aspectul exterior nu va afecta stilul peisagistic.

**Art.19 Procentul de ocupare al terenului:**

Conf. art. 15 - si Anexa 2 RGU

**E ) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje si imprejmuri:**

**Art.20. Parcaje:**

Conf. art.33 si Anexa 5 RGU

**Art.21. Imprejmurii:**

Conf. art.35 RGU

**Norme pentru :**

Zona verde	Cerere potentiala total populatie	Suprafata deservita	Raza de servire
Parc si gradini publice	5,0 mp. / locuitor	Localitate	1000 –1500 m
Zone agrement	15 ha / 1000 locuitori	Localitate	25-30 km
Parc-complex sportiv	5,0 mp / locuitor	Min.7000 locuitori	1000-2000 m

#### **IV. ZONA GOSPODARIE COMUNALA**

##### **CAPITOLUL I - Generalitati**

##### **Art.1. Tipurile de subzone functionale**

Gca - subzona de gospodarie comunala existenta



Gc b - subzona de gospodarie comunala propusa

Subzona de gospodarie comunala existenta cimitire existente

- in UTR1 (sat Albota )
- in UTR 2 ( sat Cerbu)
- In UTR4 – ( sat Gura Vaii )
- In UTR5 – ( sat Mares)

- Unitati de gospodarie comunala

Subzona de gospodarie comunala propusa (GCb) cuprinde:

- UTR2 - extensie cimitir
- UTR4

Micro platforme de gunoi propuse

- UTR 2, UTR4,UTR5 – platforma gunoi
- UTR1, UTR2,UTR5 - statie de epurare apa propusa

**Art.2.Functiunea dominanta a zonei:** gospodarie comunala

Zona este compusa din unitati de gospodarie comunala existente si propuse

**Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei, sunt:**

- accese pietonale
- retele tehnico-edilitare

## **CAPITOLUL II utilizarea functionala**

**Art.4. Utilizarile permise sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii**

- amenajari salubritate

**Art.5. Utilizari permise cu conditii:**

- toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatilor, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si direct precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.

- Extensia cimitirelor si a captarilor de apa se va face numai cu conditia existentei unei documentatii de urbanism avizate si aprobate, conform legii si cu realizarea unor perdele de protectie de cca 10 m spre zonele functionale limitrofe.

In cazul colectarii si indepartarii rezidurilor si protectie sanitara a solului, se va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului sanatatii nr. 981/1994 - art.29 - 47.

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate

TEb - subzona pentru lucrari tehnico-edilitare si constructii aferente propuse.

Constructiile aferente subzonei TEa, sunt amplasate in urmatoarele UTR-uri

UTR1 - conducta de apa existenta si propusa

- conducta de canalizare menajera propusa
- statie epurare
- linii electrice aeriene 110,220 Kv, existenta
- linii electrice aeriene 20 Kv, existenta si propusa
- posturi de transformare existente si propuse
- linie telefonica aeriana pe stalpi din beton existenta
- racord gaze si retea gaze existenta
- retea gaze existenta si propusa

UTR2 - conducta de apa existenta si propusa

- conducta de canalizare menajera propusa
- statie epurare
- linii electrice aeriene 110,220, 400 Kv, existenta
- linii electrice aeriene 20 Kv, existenta si propusa
- posturi de transformare existente si propuse
- linie telefonica aeriana pe stalpi din beton existenta
- racord gaze si retea gaze existenta
- retea gaze existenta si propusa

UTR3 - linie electrica aeriana existenta

- conducta de apa propusa
- posturi de transformare existente
- statie epurare propusa
- linie telefonica aeriana pe stalpi din beton existenta
- retea gaze propusa

UTR4 - conducta de apa existenta si propusa

- conducta de canalizare menajera propusa
- statie epurare propusa
- linii electrice aeriene 20 Kv, existenta si propusa
- posturi de transformare existente si propuse
- linie telefonica aeriana pe stalpi din beton existenta
- centrala telefonica existenta
- racord gaze si retea gaze existenta
- retea gaze propusa

UTR5, - conducta de apa existenta si propusa

- conducta de canalizare menajera propusa
- statie epurare



- linii electrice aeriene 20 Kv, existenta si propusa
- posturi de transformare existente si propuse
- linie telefonica aeriana pe stalpi din beton existenta

**Art.2. Functiunea dominanta a zonei**

Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico edilitare.

**Art.3. Functiuni complementare - nu se recomanda**

**CAPITOLUL II. utilizare functionala**

**Art.4. Utilizarile permise in zona ZTE sunt :**

- retelele tehnico edilitare si constructii aferente( gospodarie apa, statie de reglat gaze, etc )
- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu

**Art.5. Utilizari permise cu conditii:**

Conf. art.11 – RGU

Se vor intocmi, aviza si aproba PUZ-uri cu parcelari si pentru stabilirea limitelor de protectie ale retelelor de inalta si medie tensiune, retele de gaze etc.

Autorizarea executarii constructiilor in subzone aflate in imediata vecinatate a zonei ZTE, trebuie sa tina seama de conditiile de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutiile impuse de catre acestea vecinatatilor, prezentate in ANEXA de la punctul V.

**Art.6. Utilizari interzise :**

- se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural
- sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor de protectie inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare

**CAPITOLUL III - privind conditiile de amplasare si confirmare a constructiilor.**

- se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza
- caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, accesele, regimul de aliniere si inaltime si indicii P.O.T. si C.U.T. se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice
- se propun : P.C.T. =30% ; C.U.T. = 0,9

Nota : Se vor consulta :

- Legea Apelor nr.107/1996
- H.G. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 privind aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

**III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

**Art.6. Orientarea fata de aliniament:**

Pentru constructii aferente, conform art.17 - RGU.

**Art.7. Amplasarea fata de aliniament:**

Pentru constructii aferente, conf. art.23 - RGU.

**Art.8. Amplasarea in interiorul parcelei:**

Pentru constructii aferente, conform art.24 RGU

**III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.9. Accese carosabile**

Conform art. 25 - RGU

**Art.10 - Accese pietonale**

**III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.11. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

Conf. art.27 RGU

**Art.12. Realizarea de retele tehnico-edilitare:**

Conf. art.28 RGU

**III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:**

**Art.13. Inaltimea constructiilor:**

Conf. art.31 - RGU

**Art.14. Aspectul exterior al constructiilor:**

Conf. art.32 RGU

Se va asigura mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

**Art.15 Procentul de ocupare al terenului:**

Conf. art.15 si anexa 2 RGU



### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi**

#### **Art.16 Parcaje:**

Conf. art.33 – RGU

#### **Art.17 Spatii verzi:**

Conf. art.34 - RGU

#### **Art.18. Imprejmuiri:**

Conf. art.35 R.G.U.

### **IV. 9. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

#### **CAPITOLUL I - Generalitati**

#### **Art.1. Tipurile de subzone functionale**

In cadrul zonei ZCC - cai de comunicatie se intalnesc urmatoarele tipuri de subzone functionale:

- Cai de comunicatie rutiera CcR

Cc Ra - cai de comunicatie rutiere existente:

Cc Rb - cai de comunicatie rutiere propuse

Cai de comunicatie feroviare CcF

Nu este cazul.

#### **SUBZONA - Cai de comunicatie rutiere CcR**

Pentru caile de comunicatie rutiere, atat cele existente, cat si cele propuse, se va consulta planşa din PUG - 3/2 - circulatii - cu clasificarea drumurilor existente si propuse.

Drumurile publice, sunt drumuri destinate transportului rutier public, de toate categoriile, clasificate tehnic in strazi de categoria I,II,III si IV. (in intravilan) si in autostrazi, drumuri expus, drumuri nationale, judetene, comunale (in extravilan).

\* Ampriza drumului, este fasia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului, in sectiune transversala masurata in proiectie orizontala.

\* Fasiile de siguranta, sunt zonele amplasate de o parte si de alta a amprizei drumului (destinate amplasarii semnalizarii rutiere, a plantatiilor, sau alte activitati si amenajari legate de exploatarea drumului.

\* Zona drumului public este suprafata de teren, constituita din ampriza, cele doua fasii de siguranta, la care se adauga fasiile ( zonele) de protectie

corespunzatoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Zonele de protecție sau zona drumurilor publice în extravilan rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația acestora să nu aducă prejuricii drumului sau derulării în siguranța a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, îngrămădiri sau plantații care să provoace îngreunarea drumului sau vizibilitatea.
- c) executarea drumului, sau modificării regimului apelor subterane sau de suprafață.

Conf. cap.II - administrarea drumurilor din ord. 43/28.08.1997.

În intravilan zona drumurilor publice alcătuită din: carosabil, trotuare și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizarea rutieră, iluminat, și rețele publice), se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

\* În cele ce urmează, se fac referiri la zona drumurilor, pentru drumurile publice propuse  $C(a + b)$ , pe UTR-uri:

UTR1 – drum național modernizat

- drumuri comunale și locale modernizate
- poduri modernizate
- intersecții nemodernizate

UTR2 - drum național modernizat

- DJ703A modernizat ;
- intersecții nemodernizate
- poduri modernizate

UTR3 - DC156A –drumuri comunale și locale nemodernizate

- intersecții nemodernizate
- poduri nemodernizate

UTR4 - drumuri comunale și locale modernizate

- intersecții nemodernizate
- poduri modernizate

UTR5 - DC156 modernizat; drumuri locale modernizate și nemodernizate

- intersecții nemodernizate
- poduri modernizate

În privința subzonei cailor de comunicație feroviare - nu este cazul în comuna studiată.

## **Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei;**

Cai de comunicație și construcții aferente.

## **Art.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- rețele tehnico-edilitare



## **CAPITOLUL II Utilizare functionala**

### **Art.4. Utilizarile permise in zona sunt:**

- constructii si amenajari anexe functiunii de baza ( trotuar, alei, parcaje, garaje, refugii treceri de pietoni , platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun , etc).
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare:
- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public proiectate conform STAS 10144/1-80 revizuit in 1989, caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale.
  - lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.
  - benzi pentru biciclisti
  - elemente de consolidare a partii carosabile
  - amenajari de intersectii
  - lucrari de terasament

### **Art.5. Utilizari permise cu conditii**

- pastrarea normelor admisibile de poluare de catre incintele unitatilor de transporturi si garaje publice (cand este cazul )
- pastrarea normelor admisibile de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozii a celor mentionate la subpunctul anterior.

### **Art.6. Interdictii temporare**

- s-au stabilit in cazul in care este necesara elaborarea documentatiilor de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:
  - largirea unor strazi, modernizarea acestora sau realizarea de noi artere de circulatie rutiera;
  - modernizarea intersectiilor marcate in plansa 3/2 - PUG ( circulatii propuneri reglementari) pana la precizarea solutiilor definitive prin studii de specialitate;
  - realizarea de poduri, pasarele, etc.

### **Art.7. Interdictii definitive (permanente) nu este cazul.**

## **CAPITOLUL III - privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente.**

### **III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Art.8. - Amplasarea fata de drumurile publice,** se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerilor proiectelor de specialitate in conf. art.18,20,21 - RGu.

**Art.9. Amplasarea constructiilor** se face cu respectarea art.23 si 24 din RGU si Ord. 43/28.08.1997, sectiune V.

### **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art.10. Accese carosabile**

Conf. art.25 anexa 4 – RGU

#### **Art.11. Accese pietonale**

Conf. art.26 - RGU

### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara (pentru constructiile aferente cailor de comunicatie).**

**Art.12. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente** - conform art. 27 RGU si realizarea de retele tehnico-edilitare - conf. art. 28 - RGU.

### **III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor aferente;**

#### **Art.13. Parcelarea:**

Conf. art. 30 - RGU pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.

Noile cladiri sau amenajarile nu vor afecta caracterul zonei, imaginea civilizata catre drumul public.

#### **Art.14. - Inaltimea constructiilor:**

Conf. art.31 RGU - pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.

#### **Art.15. Aspectul exterior al constructiilor** aferente cailor de comunicatie.

Conf. art.32 RGU

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

Pentru zona CC caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de inaltime si de aliniere si indicii P.O.T. si C.U.T. se stabilesc conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si cu respectarea reglementarilor din documentatiile de specialitate.



### **Art.16. Parcaje**

Conform art.33 si Anexa I RGU

Parcaje publice bordate cu plantatii si marcate cu garduri vii, de 1,20 m inaltime.

Distantele ce vor fi respectate intre diferitele tipuri de parcaje si cladiri, conform " Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane " – P132-93 vor fi :

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar – front cu comert , unitati productive, servicii – 5,00 m
- parcaje-garaje pentru mai putin de 50 autovehicule – front de locuinte, birouri – 15,00 m
- parcaje cu mai putin de 50 autovehicule front de locuinte, gradinite, spitale, camine de batrini – 25,00 m
- parcaje cu peste 50 autovehicule fata de gradinite, scoli, camine de batrini, spitale – 75,00 m
- parcaje situate paralel cu calcane – 5,00 m

### **Art.17. Spatii verzi**

Conform art.34 si Anexa 6 RGU

Amenajarea peisagistica in cadrul incintelor , in contact cu teritoriul intravilan.

### **Art.18. Imprejmuiri**

Conform art.35 RGU

## **IV. 10. ZS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**

Nu este cazul

## **IV.11. ZTA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

Nu este cazul

## **V. ANEXA**

### **CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR**

#### **Retele alimentare cu apa si canalizare**

- STAS 8591/1 -91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura "stabileste distantele minime intre retele de la retele la

- fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam:

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de ientsectii la min. 40 cm si totodata deasupra canalizarii.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara ( 10 m.) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

- Din prescriptiile "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 981/1994 mentionam ca:

- Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zona de locuit.

### **Retele alimentare cu energie electrica**

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de:

- 12m - pentru LEA 20 Kv
- 20-30 m - pentru LEA > 20 kv.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare linii si cabluri electrice s.a) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL-FRE

Retelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 1 kv.

- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kv.

- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kv.

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune.

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.

- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.

- I Li - Ip 5 0- ICMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si aprobarilor LEA m.t. si IEA j.t. fata de alte linii, instalatii si obiective.

- STAS 8591/1-91 - Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane



executate in sapatura.

- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie.

- PE 122 - 82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kv cu sisteme de imbunatatiri funciare;

- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

### **RETELE DE GAZE NATURALE**

In conformitate cu "Normativul departamental nr. 3915-94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale" intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

- depozite carburanti si statii PECO	60 m
- instalatii electrice de tip exterior cu tensiunea nominala de 110 KV sau mai mare, inclusiv statiile	55 m
- instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 kv, posturi de transformare	50 m
- centre populate si locuinte individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
- nationale	52 m
- judetene	50 m
- comunale	48 m
- balastiere in rauri	530 m
- depozite de gunoaie	80 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul I6-86 si STAS 8591//91. din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare ( cu debit pana la 6000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

- la cladirile civile cu grad I-II de rezistenta la foc	12 m
- la cladirile civile cu grad III-IV de rezistenta la foc	15 m
- fata de marginea drumurilor carosabile	8 m

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - sectia de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

**Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane - normativ I6 - 86 si STAS 8591/1-91.**

Instalatia, constructia sau obstacolul subteran	Distanța minimă / m	
	presiune redusă	presiune medie
Cladiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru constructii	3,0	3,0
Cladiri fara subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru retele termice canale, pentru instalatii telefonice	1,5	2,0
Conducte de canalizare	1,0	1,5
Conducte de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii	0,6	0,6
Camine pentru retele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	0,5
Linii de cale ferata: - rambleu - debleu	5,5	5,5

INTOCMIT

Ec. DANUT TANASE