

C U P R I N S

VOLUMUL 2 : REGULAMENTUL AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

1. PRINCIPII GENERALE

- 1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**
- 1.2. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**
- 1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism**
- 1.4. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**
- 1.5. Autorizarea executării construcțiilor**

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

- 2.1. Reglementări privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și a celui construit**
 - 2.1.1. Salubritate - Generalități**
- 2.2. Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**
 - 2.2.1. Indici P.O.T. și C.U.T.**

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- 3.1. Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii**
 - 3.1.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament**
 - 3.1.2. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei**
 - 3.1.3. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă distanțe minime obligatorii**
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Drumuri și accese**
- 3.3. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară**

- 3.4. Reglementări privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor. Caracteristicile parcelei**
 - 3.4.1. Regim de înălțime al construcțiilor
 - 3.4.2. Aspectul exterior al construcțiilor

- 3.5. Reglementări cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuiiri**
 - 3.5.1. Paraje
 - 3.5.2. Spații verzi și plantate
 - 3.5.3. Împrejmuiiri

4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- 4.1. Destinația terenurilor și construcțiilor**

- 4.2. Zonificarea funcțională, zone și subzone funcționale**

- 4.3. Prescripții la nivelul zonelor și subzonelor funcționale**
 - 4.3.1. L – ZONA DE LOCUINȚE
 - 4.3.2. IS – ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
 - 4.3.3. UI/UA – ZONA UNITĂȚILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTEHNICE
 - 4.3.4. P – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, SPAȚII VEZI ȘI PLANTAȚII DE PROTECȚIE
 - 4.3.5. GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
 - 4.3.6. TE – ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRĂRIILOR TEHNICO-EDILITARE
 - 4.3.7. CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE
 - 4.3.8. DS – ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
 - 4.3.9. E – ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILĂ A LOCALITĂȚII, DE LARGĂ PERSPECTIVĂ (SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN – ÎN CADRUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV)

5. UNITĂȚI TERRITORIALE DE REFERINȚĂ – U.T.R.

NOTĂ:

CONȚINUTUL CAPITOЛЕLOR 1 – 4 DIN PREZENTUL REGULAMENT ARE CARACTER GENERAL, SELECȚIA ȘI DETALIEREA REGLEMENTĂRILOR ÎN FUNCȚIE DE POZIȚIA, MÄRIMEA ȘI IMPORTANȚA LOCALITĂȚII SE FACE ÎN CAPITOLUL 5 – U.T.R.

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, APROBAT PRIN H.G.R. NR. 525/16.06.1996 ȘI CU GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 80.11.1996.

PROIECT Nr. 1-5061-00.2002**PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI PĂULEŞTI****Etapa II - Vol. 2****REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****aferent Planului Urbanistic General****1. PRINCIPII GENERALE****1.1. Cadrul legal de elaborare**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se elaborează în conformitate cu : Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată în decembrie 1996) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991, privind formularea, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”. precum și cu celelalte acte legislative sau complementare domeniului, dintre care se menționează :

- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind Administrația publică locală
- Legea nr. 33/1991 privind exproprierea pt. cauza de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.2. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul localității, intravilan și extravilan, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 - Regulamentul General de Urbanism – rolul Regulamentului).

1.3. Domeniul și procedura de aplicare a regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în documentația de urbanism P.U.G. a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională delimitată în general prin axe străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se preiau și se detaliază în cadrul documentațiilor P.U.Z sau P.U.D. în funcție de situație și complexitate.

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

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire, precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare, etc) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);

- din fișa UTR din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, servituri, restricții, indici maximi P.O.T. și C.U.T., regim de aliniere și înălțime).

- la prescripții specifice U.T.R respective se adăugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

1.4. Aprobarea regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local (sau județean) și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism P.U.Z sau P.U.D. se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G., este necesară modificarea acestuia conform Legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale P.U.G. și a Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea procedurii initiale.

1.5. Autorizarea executării construcțiilor

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative (legi sau norme departamentale) care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism se va avea în vedere :

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform Legii nr. 9/1993.

1.5.1. Generalități privind proiectarea și executarea adăposturilor de apărare civilă (conf.legii nr. 106/1996)

Adăposturile de apărare civilă vor fi prevăzute la subsolul clădirilor, după cum urmează :

- a) construcții industriale și anexele acestora;
- b) construcții social-culturale, administrative, școli de toate gradele și alte obiecte de utilitate publică propuse să se realizeze în cadrul localității sau al zonei considerate;
- c) clădiri de locuit – conform instrucțiilor pe linie de protecție civilă
- d) construcții destinate unităților, instituțiilor și formațiunilor militare.

De asemenea, la proiectarea unor clădiri social-culturale, administrative, comerciale, prim temă se vor evidenția soluțiile de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii și ca adăposturi ALA. Soluțiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime și vor îmbina armonios funcționalitatea cu cerințele tehnice cuprinse în normativ.

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalațiile precum și recomandările legate de capacitatea de adăpostire, amplasare, protecția adăposturilor, modalitățile de execuție se regăsesc în aceleași instrucțiuni pe linie de protecție civilă.

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar conform Legii nr. 106/1996 privind unele măsuri pentru apărare civilă.

Procedura privind regulile de avizare, aprobare și finanțare va urma cursul determinant de actele normative pentru astfel de investiții, aflate în vigoare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

2.1. Reglementări privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este posibilă respectând prevederile art. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa de Reglementări – zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conf. art. 5 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se va face conf. art. 7 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se face conf. art. 8 – R.G.U.

2.1.1. Salubritate - Generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, se pune cât mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurile menajere și stradale se face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubrizare se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubrizare ale localității nu vor afecta cadrul arhitectural – urbanistic, funcțional și compozitional.

Zonificarea necesară procesului de salubrizare va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme zootehnice, spitale, piețe agro-alimentare etc.).

Se vor evita, de asemenea, depozitarile întămplătoare alegătorilor, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, în albiile apelor, etc.

În caz contrar, se vor lua măsuri necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conf. legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubrizare vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența tărilor avansate.

2.2. Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă, conform art. 10 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conf.art. 11 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor art. 12 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conf. art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf.art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisi P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (v. art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conf. art. 16 – R.G.U.

2.2.1. Indici POT – și CUT

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe și căi de acces/staționare) și reprezintă raportul dintre suprafață ocupată la sol (construită) și suprafață terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) apăționătoare zonei.

Practic P.O.T. arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și asuprafața terenului considerat) menționate

în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelare, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară, etc.

Prin asocierea P.O.T – C.U.T rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificare sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. Art. 17 și anexa nr. 3 – R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură, stații PEKO, paraje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 R.G.U.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor și conf. Art. 20 – R.G.U.

3.1.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de urbanism, conf. art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcare între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (ex.: linia casei, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- pe aliniament
- retras de la aliniament în cazurile :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
 - obținerea unor distanțe (benzi) de protecție – 4,0 – 6,0 m;
 - facilitarea creării unor piete, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
 - regim de aliniere nou – retragerea minimă obligatorie 3,0 – 5,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

Clădirile cu funcțiuie productivă din zona industrială păstrează regimul de aliniere, dar nu mai puțin de 10,00 m față de aliniament.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerenta fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga - dreapta.

3.1.2. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (2,0 m – H/2), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (v. art. 24 – R.G.U.).

Distanța minimă prevăzută se majorează la :

- 4,0 m în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiuie productivă, servicii, depozite
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.
- construcțiile din zona de producție sau din unitățile productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiuie productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Se interzice construirea de clădiri cu funcțiuie productivă, mai ales în zona centrală sau perimetrală acesteia.

3.1.3. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. distanțe minime obligatorii.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Dinstantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferențele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,0 m.

3.2. Rezultări cu privire la asigurarea acceselor obligatorii drumuri și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate 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 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajările de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conf. art. 26 – 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 – Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C242/1993.

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

3.3. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică, conf.art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conf. art. 28 R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conf.art. 29 – R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, tăcăi, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

3.4. Reglementări privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor. caracteristicile parcelei

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

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul civil.

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire neficientă a rețelelor 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 m (locuințe izolate) cu patru fațade.

N o t ă :

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și a celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafetele stipulate în Legea nr. 50/1001 (republicată în 1996).

3.4.1. Regim de înălțime

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

Regimul de înălțime rezultă din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate (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, compozitional-urbanistic, etc. Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compozitionale, 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, gospodărie comunala, construcții aferente transportului feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

3.4.2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.) îmbunătățirea aspectului compozitional 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 zonă de protecție pe o rază de 200,0m în care prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor și aprobărilor D.M.A.S.I.

3.5. Reglementări cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuiiri

3.5.1. PARCAJELE aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132 – 93 (și proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROJECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și anexa nr. 5 – R.G.U.

3.5.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 și Anexa 6 la RGU.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure :

- plantarea cel puțin a unui arbore la 200 mp teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40 % din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren liber în zonele rezidențiale și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială;

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15,0 m.

3.5.3. Împrejmuiiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta, de regulă, prevederile art. 35 – R.G.U..

Prin detaliere se pot urmări câteva reguli :

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m transparentă, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitate, etc.)
- pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu bază plină la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

N o t ā :

Se recomandă, ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecti sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. Destinația terenurilor și a construcțiilor

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism.

4.2. Zonificarea funcțională, zone și subzone funcționale

Pentru o mai bună înțelegere a documentației de urbanism și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în teritoriul intravilan și accordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională a teritoriului reprezentată grafic în partea desenată și explicată în memoriul general.

Zonificarea funcțională este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate determinând noul intravilan.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității – v. Anexa nr. 1 – R.G.U.

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale :

- L - zona de locuințe
- IS - zona instituții și servicii publice
- UI - zona unităților industriale
- UA - zona unităților agroo-zootehnice
- P - zona de parc, sport, turism, recreere, rezervație naturală, protecție
- GC - zona gospodărie comunală
- TE - zona pentru construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- CC - zona căilor de comunicație și construcții aferente
- DS - zona terenurilor cu destinație specială
- E - zona de dezvoltare posibilă a localității de largă perspectivă (în extravilan).

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel :

- C - zona centrală – cuprinde subzone diferite în special locuințe și servicii publice;
- L - zona de locuințe cu subzonele:
Lm – clădiri P – P + 1; P + 2
- IS - zona instituții și servicii publice cu subzonele
ISa – administrative și servicii;
ISi – învățământ și educație
ISs – sanitare;
ISc – cultură;
IScO;ISrgc;IScr – culte;
ISco – comerciale
ISf – finanțiar - bancare
ISps – prestări servicii;
ISpt – P.T.T.R.
- ID - zona unități producție industrială
- UA - zona unități agro-zootehnice
- P - zona parcuri și plantații cu subzonele:
Ps – complex sportiv, stadion
Pagr – agrement
Pagp – agrement privat
- GC - zona gospodărie comunala
GCc – cimitire
- TE - zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- CC - căi de comunicație și construcțiile aferente cu subzonele:
CCr – căi rutiere
CCf – căi ferate

4.3. Prescripții la nivelul zonelor și subzonelor funcționale

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei subcapitole (A) generalități, (B) utilizare funcțională și (C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă, cu respectarea zonificării funcționale a intravilanului propus precum și a prescripțiilor conținute în PUG și în prezentul Regulamentul local de urbanism, aferent documentațiilor urbanistice.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă trebuie să se compatibilizeze cu aceasta, evitându-se incomodările și disfuncționalitățile, urmărindu-se integrarea în structura stabilită prin P.U.G.

De asemenea, se interzice realizarea construcțiilor și amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona care le include. Documentația P.U.G. stabilește direcțiile de dezvoltare a localității, în care armonizarea propunerilor cu

zonificarea existentă ocupă un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasă.

4.3.1. L - ZONA DE LOCUINTE

A. Generalități

- funcții predominantă : locuirea
- compusă din :
 - Lm – locuințe P – P + 1, P + 2
- funcții complementare : IS; P; CC; TE

B. Utilizarea funcțională

- **utilizări permise**
 - locuințe individuale P – P + 1;
 - construcții și amenajări pentru funcții compatibile;
 - anexe gospodărești;
 - modernizări, supraetajări, întreținere.
- **utilizări permise cu condiții :**
 - locuințe individuale cu condiția existenței documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D. în zonele hașurate
 - respectarea avizului geotehnic
 - respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicilor P.O.T., C.U.T.
 - documentații obligatorii aprobate în cazul construcțiilor în zonele protejate.
- **utilizări interzise :**
 - locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate
 - unități poluante sau cu riscuri tehnologice
 - respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Caracteristicile parcelei :
- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. 3.4.1. din prezentul Regulament.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament prin respectarea cap. 3.1.1. din prezentul Regulament și profilelor stradale.
- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare- v. cap. 3.1.2
- Distanțele minime între clădirile aceleiași parcele – v. cap. 3.1.3.
- Accese – v. cap. 3.2.1,
- Condiții de echipare tehnico-edilitară – v. cap. 3.3.

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite :

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare din vecinătate.
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate de mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

- Regim de înălțime v.cap. 3.4.1. și cap. 5 – UTR
- Aspect exterior v. cap. 3.4.2.

Se recomandă ca în cazul zonelor de protecție a monumentelor (raza 200,0m) prin Certificatul de urbanism să se solcute explicitarea modului de înscrisire a construcției în sit sau între fronturile existente prin prezentarea a câte trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse.

Se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale, etc.

În cazul intervenției la clădirile existente se va impune realizarea unor relevăe, desfășurări, secțiuni.

- Paraje, spații verzi, împrejmuiri: v.cap. 3.5.
- Indici P.O.T. și C.U.T.; - v. cap. 2.2.1 și cap. 5 – U.T.R. valori maxime

Pentru subzonele Lm se propun:

$$\begin{array}{ll} \text{P+1 – loturi de:} & 300 \text{ mp} – \text{P.O.T.} = 30\%; \text{C.U.T.} = 0,60 \\ & 500 \text{ mp} – \text{P.O.T.} = 18\%; \text{C.U.T.} = 0,36 \\ & 1000 \text{ mp} – \text{P.O.T.} = 20\%; \text{C.U.T.} = 0,40 \end{array}$$

4.3.2. I.S. - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

A. GENERALITĂȚI

- Funcțiune predominantă: instituții și servicii de interes general
- compusă din ISa; ISi; ISS; ISc; IScu; ISco; ISf; ISps (v.cap. 4.2.)
- Funcțiuni complementare – L, P, CC.

B. Utilizarea funcțională

- **utilizări permise :**
- unități de interes public din categoriile: învățământ, sănătate, administrație, cultură

- **utilizări permise cu condiții :**

- întocmire P.U.Z. sau P.U.D., după caz, în zonele aflate în interdicție temporară de construire
- elaborarea P.U.D pentru obiectivele de utilitate publică
- documentații specifice avizate și aprobate pentru investițiile din zonele protejate
- rezolvarea și amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate.

- **utilizări interzise :**

- unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice
- amplasări de construcții (chioșcuri) cu caracter permanent și fără elaborarea unor P.U.D. – uri.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Condiții specifice de amplasare pe tipuri de dotări

- Principii, reguli și norme referitoare la :
 - a) cerere potențială;
 - b) zonă deservită;
 - c) rază de servire;
 - d) suprafață minimă de teren/locuitor.

* **UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

A se vedea și anexa nr. 1 – 1.6. din R.G.U.

Principii :

- cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (de ex. școală + grădiniță)
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă
- favorizarea conlucrării cu amenajări sportive publice
- evitarea amplasării la arterele de trafic interes (în special greu) în caz contrar se vor practica retrageri de minim 40 m față de axul drumului
- asigurarea accesibilității la transportul public
- conlucrarea cu alte unități de interes public: (ISs; ISc; IScu; ISco; Ps; Ppp)

Reguli :

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- retrageri de min. 20,0m față de aliniament;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m

Norme pentru :

funcții	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
grădinițe	populație preșcolară 3-6 ani normă: 4-6 locuri la 100 locuitori	între 1.000 și 6.000 locuitori	300-500 m sau 5 minute mers pe jos	22 mp/copil
școli primare și gimnaziale	populație cu vârstă de școlarizare obligatorie 7-14 ani normă: 12-15 locuri la 100 locuitori	între 3.000 și 12.000 locuitori	500-1000 m 15 minute mers pe jos	15 - 22 mp/elev
licee	populație 15-18 ani normă: 5-7 locuri la 100 locuitori	peste 15.000 locuitori	1.000	18 - 20 mp
școli profesionale	populație 15 - 18 ani normă: 4-6 elevi/ 100 locuitori	localitate teritoriu	1000 – 1500 m (15 min. mers pe jos:30 min. cu transp. public)	15 - 20 mp/elev
școli postliceale	populație 19 - 22 ani nenormat	oraș teritoriu	nenormabilă	20 - 25 mp
instituții de învățământ superior	populație 19-24 ani nenormat	orașe cu min. 100.000 loc. teritoriu	nenormabilă	25 - 50 mp

• **UNITĂȚI SANITARE**

A se vedea și anexa nr. 1 – 1.7. din R.G.U.

Principii :

- accesibilitate la transport public;
- vecinătăți liniștite;
- cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice (ISi; ISas; Scu; ISco)

Reguli :

- evitarea amplasării în zone poluate;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile, diferențiate pentru personal și pacienți;
- echiparea tehnico-edilitară;

- retrageri de min. 40,0m față de axul drumului cu trafic intens;
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și protecție împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public și pentru salariați;
- amenajarea spațiilor plantate;

Norme pentru :

Funcțiuni	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
creșe	populație 0-3 ani normă: 12-15 copii la 1000 locuitori	zone 2.000 - 6.000 locuitori	200-300 m sau 5 minute de mers pe jos	25 mp
dispensar polyclinic 600-2400 consultații/zi	total populație 7,5 consultații/an/ locuitor	peste 25.000 locuitori	1.000-1.500 m sau 25 minute cu transport în comun	încintă: 3 mp/consultat. 0,10 mp/locuitor
Leagăne copii orfani și abandonati	populație 0 – 6 ani	localitate teritoriu	nenorabilă	50 mp
Dispensar rural (2-4 circumscriptii)	6.000 consultații /an/1000 loc. (5.000 loc./ circumscriptie)	10.000 – 20.000 locuitori	1000– 1200 m (20 min. mers pe jos)	0,04 mp

• **UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ**

A se vedea și Anexa nr. 1 – 1.6 din R.G.U.

Principii :

- vecinătăți liniștite;
- cuplarea unităților de cultură cu profile diferite;
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice (ISi; IScu; ISco; Ps)

Reguli :

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii;
- asigurarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea tehnico-edilitară;
- retrageri de min. 40,0m față de axul drumului cu trafic intens;
- retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și protecție împotriva incendiilor;
- asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului;

- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate.

Norme pentru :

funcționi	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de deservire	Suprafață teren
bibliotecă publică	norma: 7 volume/loc. zona deservită	3.000 - 10.000 locuitori	800 - 1000 m	0,030 mp
cinematograf	total populație zona norma : 20-35 locuri la 1000 locuitori	10.000 - 30.000 locuitori	nenorabil	0,25 mp
club	total populație norma: 3-4 locuri la 1000 locuitori	3.000 - 10.0000 locuitori	500 - 1000 m	0,10 - 0,20 mp

• **UNITĂȚI DE CULT**

A se vedea și Anexa nr. 1 – 1.4 din R.G.U.

Principii :

- accesibilitate la transportul public
- vecinătăți liniștite;
- cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- conlucrarea cu unități și servicii publice (ISs;ISi;ISc;ISas;Isps).

Reguli :

- amplasarea în zone compatibile
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale;
- echiparea, după caz, cu rețele tehnico-edilitare;
- orientare față de punctele cardinale;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate.

Norme pentru :

funcții	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de deservire	Suprafață teren
biserica parohială	populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot /500 familiilor	1500 – 3000 locuitori	500 m	0,8 – 0,9 mp/enoriaș
Casa de rugăciuni	un pastor/200 persoane	funcție de numărul de credincioși	300 – 1000 m	0,9 mp
Catedrală	populație totală aparținând aceleiași confesiuni; nenormată	localitate cu peste 100.000 locuitori	nenormabil	0,8 – 1,5 mp
Cimitire	populație totală	total localitate	nenormabil	2,0 – 2,5 m

* **UNITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR - BANCARE
ȘI ASIGURĂRI**

A se vedea și Anexa nr. 1 – 1.1. și 1.2. din R.G.U.

Principii

- asigurarea accesibilității la transportul public;
- amplasarea după importanță (zona centrală);
- conlucrarea cu alte funcții (ISs; ISCo; CC; UI)

Reguli :

- evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public
- accese pietonale și carosabile;
- echipare tehnico-edilitară;
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumurilor cu trafic intens;
- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrizării și intervenției în caz de cutremur, incendiu, etc.
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate (decorative) mobilier urban, etc.

Norme pentru :

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
Sedii birouri, firme	total populație	conform interesului public	nrenomabil	0,5 mp
Clădiri ale administrației locale	total populație normă: 3 – 4 angajați/1000 locuitori	localitate	nrenomabil	0,1 mp

* **UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII**

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

Principii

- amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate
- alegerea zonelor cu vad comercial
- accesibilitatea la transportul public
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de protecție.

Reguli :

- amplasarea în zone compatibile
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitară;
- retragerea construcției, după caz, față de aliniament și vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării și protecției împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor și depozitărilor;
- amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

Norme pentru :

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	total populație normă: 200 mp Adc la 1000 locuitori	zona 2.000 - 5.000 locuitori	300 - 500 m sau 5 minute de mers pe jos	0,50 mp
Centru comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare periodică)	total populație normă: 135 mp Adc la 1000 locuitori	zona 6.000 - 12.000 locuitori	500 - 1.000 m sau 15 minute de mers pe jos	0,65 mp/locuitor
Magazin universal (comerț alimentar și nealimentar de folosință rară, alimentație publică)	total populație normă: 300 mp Adc la 1000 locuitori	localitate cu min.30.000 locuitori; teritoriu	nrenomabil	0,35 mp
Piață agroalimentară	total populație normă: 120 mp Adc la 1000 locuitori	localitate și teritoriu 7.000 locuitori	nrenomabil	0,20 mp
Stație service auto	total populație	localitate	nrenomabil	0,12 mp

- **UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT**

A se vedea și Anexa nr. 1 – 1.8 și 1.9 din R.G.U.

Principii

- accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajărilor sportive diferite;
- conlucrarea cu alte funcțiuni urbane (ISi; ISs; ISco; L;/UI/UA; P)

Reguli :

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăștinoase;
- amplasarea preferențială în zone specializate;

- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- echipare tehnico-edilitară;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor.

Norme pentru :

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii	total populație din zonă	1.000 - 15.000 locuitori	300 - 500 m sau 5 minute de mers pe jos	1,0 – 1,3mp
Amenajări sportive pentru învățământ	total populație vârstă 7 – 18 ani norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000 – 20.000 locuitori	500 - 1.000 m sau 15 minute de mers pe jos	6,5 mp
Stadioane (orientarea terenurilor pe direcția N-S cu devieri de max. 15°)	total populație	localitate teritoriu	nenorabil	4,0 – 6,0 mp

Pentru problemele legate de amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, se vor urmări reglementările din cap. 3.1.1. și 3.1.2. din prezentul Regulament.

• Amplasarea construcțiilor unele față de altele

- A se vedea și cap. 3.1.3. din prezentul Regulament.

În cazul clădirilor distințe pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 4,0 m.

Serviciile din categoria atelierelor de întreținere (auto, utilaje, etc.) parcajele și spălătoriile chimice să nu fie dispuse la distanțe mai mici de 15,0 m de fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacitate care să genereze trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulația publică.

Unitățile de mai sus, amplasate în imediata apropiere a zonelor rezidențiale, se recomandă a avea programul de lucru limitat, pentru a nu disturba locuirea pe timpul nopții.

- Condiții de echipare tehnico-ediliară
- A se vedea și cap. 3.3. din prezentul Regulament.

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite :

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare vecine;
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt neconstruibile. Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

- Regim de înălțime
- A se vedea și cap. 3.4.2 și cap. 5 – U.T.R. din prezentul Regulament.

Pentru instituții publice regimul maxim de înălțime va fi în general P + 4. Depășirile acestui regim de înălțime vor fi bine argumentate în documentațiile urbanistice de detaliu (P.U.D.). Nivelul de înălțime se va stabili pentru fiecare subzonă în parte.

- Aspectul exterior al clădirilor
- A se vedea și cap. 3.4.2. din prezentul Regulament.

Se recomandă ca în cazul zonelor de protecție a monumentelor (raza 200,0 m), prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a construcției în sit sau între fonturile existente prin prezentarea a câte trei clădiri pe de o parte și de alta a fațadei propuse.

Se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale etc.

În cazul intervenției la clădirile existente se va impune realizarea unor relevăe, desfășurări, secțiuni.

Clădirile noi vor respecta caracterul arhitectural de zonă și nu vor face notă distonantă cu aceasta.

Pentru fațade comerciale – vitrine – se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate.

Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza pe baza documentațiilor grafice aprobate.

4.3.3. UI/UA - ZONA UNITĂȚILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE SI AGROZOOTEHNICE

A. Generalități

- funcție predominantă: unități de producție industriale și agricole
- funcții complementare: CCr, GC, ISco, ISps, ISf, ISs, Ppp.

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise :**

- unități productive industriale și agro-zootehnice

- **utilizări permise cu condiții**

- dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D.
- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare;

- **utilizări interzise :**

- realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei de apă freatică;
- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi, etc.). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă și medie.

C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- Caracteristicile parcelei de amplasare :

- conform necesităților tehnologice și normelor specifice;

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament :

- unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective;
- se recomandă ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerentă fronturilor stradale prin luarea în considerație a situației vecinilor imediați și al caracterului general al străzii;
- se recomandă retrageri de cca. 6,00 m față de aliniament în vederea realizării unei perdele de protecție spre drum;
- în cazul lărgirii, în perspectivă a drumurilor, se vor lua acoperitor cca. 25,00 m față de axul străzii pentru retragerea construcției;
- se vor asigura cel puțin 25,00 m între zona de producție și cea de locuințe pentru a putea fi plantate corespunzător (vegetație înaltă – salcâm, plop și joasă).

- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
 - pentru toate clădirile din zonele UI/UA se impune o distanță min. de $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m față de limita parcelei, în cazul învecinării cu locuințe distanța min. este de 6,0 m;
 - se interzice cuplarea la calcan între locuințe și construcții cu funcțiune productivă;
- Amplasarea construcțiilor unele față de altele:
 - distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.
 - distanță minimă obligatorie între corpi va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției cele mai înalte), dar nu mai puțin de 4,0 m.
- accese:
 - toate clădirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condițiile permiterii intervenției pompierilor;
 - accesele în zonele UI/UA se rezolvă în cadrul documentațiilor urbanistice de detaliu ulterioare.
- P.O.T și C.U.T.
 - indici maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din Cadrul Consiliului local;
 - se propun: P.O.T. – 45 %; C.U.T. – 0,70.
- regim de înălțime:
 - se propune o înălțime de maximum 15,0 m. Se admit depășiri în cazul bine justificate prin documentații specifice și avizate de compartimentul de specialitate din Cadrul Consiliului local;
- condiții de echipare tehnico-edilitară
 - orice construcție nouă destinată activităților productive industriale și agrozootehnice trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare și la rețeaua electrică. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării tehnico-edilitare.

4.3.4. P – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, SPAȚII VERZI PLANTĂȚII DE PROTECȚIE

A. Generalități

- funcțiune predominantă: spații plantate amenajate sau naturale
- compusă din subzonele: Ppp; Ps, Pagr, Ple.
- funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compozitiei chimice a aerului (raportul O – CO₂);
- funcțiunea recreativă: sport, joc, agrement, odihnă;
- funcțiuni complementare: L; IS; UI/UA; GC; TE; CC.

B. Utilizare funcțională

• utilizări permise :

- amenajări pe parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe (baze sportive, stadioane);
- zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile prin plantații rezistente la nocivități;
- plantații decorative și pentru odihnă în zona centrală;
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan;

• utilizări permise cu condiții

- construcții compatibile cu zona verde - dar nu mai mult de 10 – 15 % din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale;
- amenajarea și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării P.U.D.;
- amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

• utilizări interzise :

- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploataările terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- criterii specifice de amplasare :
 - în zone cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
 - în zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
 - accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, a parcajelor;
 - suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulat 15 % din suprafață;
 - înălțime maximă 7,0 m cu posibile derogări printr-o documentație justificativă, avizată și aprobată conform legii;
 - echiparea tehnico-edilitară și salubritate;
 - aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

Norme pentru :

Zona verde	Cerere potențială total populație	Suprafața deservită	Raza de deservire
Parc și grădini publice	5,0 mp/locuitor	localitate	1.000 – 1.500 m
Zone de agrement	15 ha/1000 locuitori	localitate	25 – 30 km
Parc – complex sportiv	5,0 mp/locuitor	min. 7000 locuitori	1.000 – 2,000 m

4.3.5. G.C. - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

A. Generalități

- funcțiune predominantă : construcții și instalații necesare bunei gospodăririi a localității, cimitire;
- compusă din : GCc, GC
- funcțiuni complementare : L, UI/UA.

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise :**
 - construcții și instalații necesare bunei gospodăririi a localității
- **utilizări permise cu condiții :**
 - toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.
 - cimitire și stații de epurare cu condiția asigurării distanțelor de cca. 50m, respectiv 200 m și a respectării unei distanțe de cca. 1000 m între rampa de gunoi și zona protejată (v. Normă de igienă privind mediul de viață al populației aprobate cu Ord. Ministerului Sănătății nr. 981/1994).

C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și aliniere, cât și indici maximi admisibili de control – conf. necesităților tehnice și normelor specifice;
- în ceea ce privește aspectul exterior se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice;
- amplasarea și organizarea serviciului de salubritate – a se vedea cap. 2.1.1. – salubritate – din prezentul Regulament.

4.3.6. TE- ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRĂRIILOR

TEHNICO-EDILITARE

- A se vedea și cap. III – secțiunea a III-a, art. 27, 28 și 29 din R.G.U.

A. Generalități

- funcțiune predominantă: construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare.
- funcțiuni complementare : L; UI/UA; CC; P.

B. Utilizare funcțională

• utilizări permise :

- construcții și amenajări aferent lucrărilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc.)

• utilizări permise cu condiții :

- construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv, precum și soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate.

• utilizări interzise :

- se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural;
- sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu, fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;
- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, accesele, regimul de aliniere și înălțime și indicii P.O.T. și C.U.T. se determină conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- se propun : P.O.T. = 60 %; C.U.T. = 0,6.

4.3.7. CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

A. Generalități

- funcțiuie predominantă: căi de comunicație
- compusă din : CCr; CCf; CCA.
- funcțuni complementare: servicii compatibile funcției de bază și celelalte zone funcționale.

B. Utilizare funcțională :

• utilizări permise :

- unități ale întreprinderilor de transport;
- rețea de străzi în intravilan ce aparțin domeniului public (clasele tehnice I – IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80, revăzut și modificat în 1989 – „Caracteristicile arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale”);
- garaje, spații de staționare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, refugii și alei pietonale;
- benzi pentru bicicliști;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajări intersecții;
- benzi de aliniament, plantații joase mediane;
- lucrări de terasament;
- lucrări și perdele protective împotriva noxelor și poluării fonice dinspre căile de comunicație.

• utilizări permise cu condiții :

- incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- delimitarea prin împrejmuiiri specifice a terenurilor destinate activității feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviară;
- autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m stânga – dreapta măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiile de către Ministerul Transporturilor și a SNCFR;

• utilizări interzise :

- se interzice cuplarea cu clădiri de locuit;
- se interzice orice construcție în zonele marcate cu hașuri ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
 1. – trasee viitoare pentru căi de comunicație;
 2. – amenajări intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- conform normelor specifice
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează;
- pentru zona CC caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de înălțime și de aliniere și de indici P.O.T. și C.U.T. se stabilesc conform necesităților tehnice, normelor specifice și cu respectarea reglementărilor din documentațiile de specialitate;
- aspect exterior – se recomandă;
- noile clădiri sau amenajările nu vor afecta caracterul zonei;
- imagine civilizată către drumul public;
- paraje publice bordate cu plantații și marcate cu garduri vîi de 1,20 m înălțime

4.3.8. DS – ZONA TERENURILOR CU DESTINATIE SPECIALĂ

A. Generalități

- funcțiune predominantă activități cu profil special;

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise:** activități speciale și locuințe de serviciu
- **utilizări permise cu condiții :**

- se va ține seama de „Ordinul MLPAT nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar”.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- conform normelor specifice;
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.

4.3.9. D . - ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILĂ A LOCALITĂȚII DE LARGĂ PERSPECTIVĂ (SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN)

A. Generalități

- funcțiune predominantă: agricolă
- funcțiuni posibile: L, IS, CC, UI/UA

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise :**
 - activități agricole, căi de comunicație propuse, construcții și instalații necesare funcționării și gospodăririi localității;

- **utilizări permise cu condiții :**

- locuințe, parcuri, zone de agrement, etc. cu condiția elaborării în prealabil a documentațiilor P.U.Z./P.U.D. ce vor fi supuse aprobărilor legale;
- activități și servicii, construcții și instalații și alte funcții autorizate numai pe baza unor proiecte avizate și aprobată conform legislației în vigoare;
- toate documentațiile pentru modificarea intravilanului vor fi supuse aprobărilor conform prevederilor legale.

- **utilizări interzise :**

- construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl și pot degrada fondul funciar existent;
- depozitarea întâmplătoare a deșeurilor.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor – conform necesităților tehnice și normelor specifice funcțiunilor viitoare.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o și mai bună operativitate a folosirii Regulamentului local de urbanism și urmăririi prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a subîmpărțit în unități teritoriale de referință.

Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii :

- funcție predominantă;
- limite cadastrale și naturale;
- axele străzilor principale.

și cuprinde prescripții de construibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale precum și reglementările U.T.R. respectiv.

Reglementările la nivel de U.T.R. reprezintă o detaliere a prescripțiilor specifice diferențiate în permișuni, condiționări și restricții aplicabile numai aceluia U.T.R. la care se referă.

Pentru ușurință, prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafică, extrasă din planșele cu Reglementări – zonificare funcțională din partea desenată a prezentei documentații de urbanism.

Comuna **PĂULEȘTI** cuprinde **22 Unități Teritoriale de Referință** (U.T.R.-uri).

Prescripțiile, inclusiv redactarea grafică pentru fiecare U.T.R. în parte, sunt prezentate în cele ce urmează :

**Localitatea PĂULEȘTI – UTR. 1 – UTR. 4
(reședință de comună)**

Localitatea AMBUD – UTR. 5 – UTR. 7

Localitatea PETIN – UTR. 9 – UTR. 10

Localitatea AMATI – UTR. 11 – UTR.13

Localitatea RUŞENI – UTR. 14 – UTR.15

Localitatea HRIP – UTR.16 – UTR.18

Tot în intravilan, dar ca trupuri separate ale celor șase localități componente, mai sunt propuse

- UTR. 8 - groapă de gunoi
- UTR. 19 - fosta fermă - transformat în mică industrie, distilărie, etc
- UTR. 20 - teren sport
- UTR. 21 - stație de epurare
- UTR. 22 - cimitir animale

În acest capitol (5) – U.T.R. sunt cuprinse planșe cu zonificarea funcțională și prescripții specifice, cu indicarea obiectivelor de utilitate publică (unde este cazul), pentru fiecare U.T.R. în parte.

Prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din fiecare U.T.R. sunt conforme cu capitolul 4 din prezentul regulament.

● LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUIS
- - - - - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
- 0000000 LIMITA ZONEI CENTRALE

● ZONIFICARE FUNCTIONALA

Lm	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC-MED
IS	ZONA INSTITUTII PUBLICE,SERVICIU
ID	ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
UA	ZONA UNITATI AGRICOLE
SP	SPATII PLANTATE , AGREMENT, SPORT
Ta	TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
GC	ZONA GOSPODARIE COMUNALA , CIMITIRE
TE	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE
DS	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
CR	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
CAe	ZONA CAI DE COMUNICATIE AERIANA SI AMENAJARI AFERENTE
H	APE
	DIGURI
	Nq NEPRODUCTIV

● DRUMURI

- DJ DRUMURI JUDETENE

STRAZI IN INTRAVILAN

- — — STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
- - - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI

● DISFUNCTİONALITATI / SERVITUTI

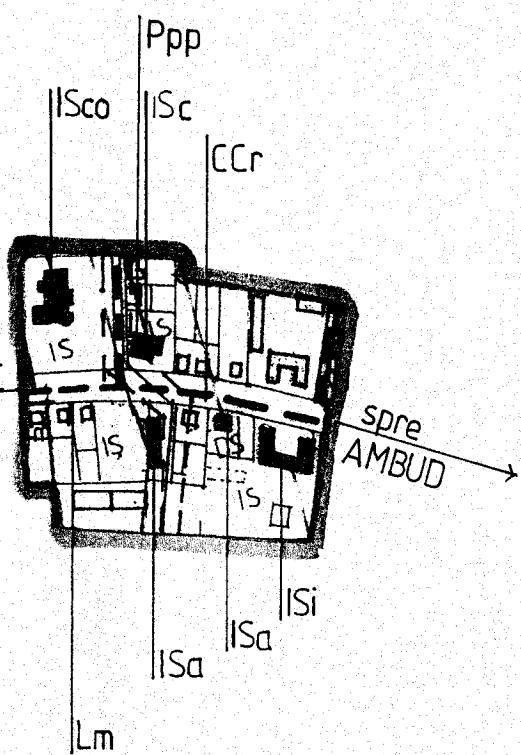
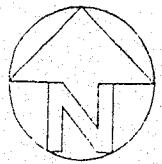
	ZONE DE PROTECTIE SANITARA A SURSELOR SI ECHIPAMENTELOR DE ALIMENTARE
	ZONE DE SERVITUTE
	INTERDICTION TEMPORARA DE CONSTRUIRE
	LEA 20KV
	LEA 200KV
○	POST DE TRANSFORMARE
①	STATIE REGLARE MASURA PREDARE GAZ (SRMP)

L E G E N D A

LM	- Clădiri P, P + M, P + 1
IS	- Zonă instituții și servicii publice
ISa	- Administrative și servicii
ISi	- Învățământ și educație
ISm	- Bufet, bar, magazin mixt
ISs	- Sanitare
ISv	- Veterinare
ISc	- Cultura
ISct	- Culte
ISco	- Comerciale
ISf	- Financiar bancar
ISt	- Turism
ISps	- Prestări servicii
ID	- Zonă unități industriale
UA	- Zonă unități agricole
ASU	- Servicii utilaje
Pp	- Parc public
Ppp	- Perdele de protecție
PS	- Complex sportiv
GC	- Gospodărie comunală
GCC	- Cimitire
GCE	- Stații epurare
TE	- Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare
TEg	- Stații de reglare gaze
CCr	- Modernizare căi de comunicație rutieră
GCg	- Groapă de gunoi

UTR 1 ,TRUP 2 ,

POT=40% ; CUT = 0,85



EXISTENT

Lm - Locuinte P, P+2

ISc - Cămin cultural

ISi - Scoala + grădiniță

ISa - Primărie , poliție

PROPOS

Lm - Locuinte P+1, eventual pod mansardat

CCr - Modernizare si largire cai de comunicatie

Ppp - Culoar de protectie LEA 20 KV

SE INSCRIE IN LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT

U.T.R. 1 - Zona centrală - sat Păulești
P.O.T. = 40 %; C.U.T. = 0,85

I. Prescripții specifice de construibilitate
conform cap. 4.3.1; 4.3.2; 4.3.4; 4.3.7; 4.3.8.

II. Reglementări – prescripții specifice U.T.R.-uri

- Regimul de înălțime propus: P, P + 1.
- Regimul de înălțime poate fi depășit cu condiția respectării indicilor P.O.T., C.U.T. și prin justificarea soluției prin documentația P.U.D. în funcție de caracterul investiției, considerente arhitectonice și compozitional-urbanistice. Obiectul propus nu trebuie să facă notă distonantă cu restul zonei.
 - Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent;
 - Se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare.
 - Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal și profilul transversal precum și posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.
 - Se pot autoriza lucrările de modernizare și de completare a tramei stradale majore a localității, precum și amenajările intersecțiilor rezultate.
 - Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sanctiona drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural.
 - Se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe P – P + 1 (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.).
 - Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.).
 - Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele existente și propuse.
 - Se vor autoriza amenajări de platforme gospodărești și poziționări de containere pentru gunoiul stradal și menajer. Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și a depozitării gunoiului animalier sau menajer în zonă.
 - Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agremente cu spații plantate.
 - Nu sunt permise construcții pentru unități productive.
 - Se pot autoriza lucrări de reparații, modernizare, întreținere la nivelul incintelor unităților productive existente.
 - Se interzic în unitățile productive existente activități ce ar putea afecta zona care le include (poluare, aspect, etc.).
 - Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sanctiona drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.
 - Se interzice construirea în zona de protecție LEA.