

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I.	- DISPOZIȚII GENERALE.....	2
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	2
2.	BAZA LEGALĂ.....	3
3.	DOMENIUL DE APLICARE	5
II.	- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII	6
4.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	6
5.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	8
III.	- ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	11
6.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....	11
IV.	- PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	13
7.	C–ZONA CENTRALĂ	13
8.	IS–ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.....	21
9.	L1–ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+1+m.....	27
10.	L2–ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P+2, P+3	36
11.	LE2–ZONA LOCUINȚE COLECTIVE EXCLUSIV REZIDENȚIALE CU CLĂDIRI P+2, P+3	39
12.	Lao–ZONA LOCUINȚE DE ODIHNĂ	43
13.	Lag–ZONA LOCUINȚE ȘI AGROTURISM	50
14.	ID (perspectivă) – ZONA LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE.....	57
15.	ID–ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	63
16.	A–ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE	68
17.	V–ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE.....	73
18.	GC–ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	77
19.	TE–ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO –EDILITARĂ.....	82
20.	CC–ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	87
21.	TA – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	92

ANEXE:

- PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI**
- SCHEMA UTR-URILOR**
- LEGENDA UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**
- PLANȘE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

I. - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

1.4. Orice documentație ulterioară de urbanism care schimbă concepția generală care a stat la baza „**Planului Urbanistic General al comunei Cornu**”, aprobat cu nr. _____ din _____ determină modificarea (actualizarea) P.U.G.-ului conform legii.

1.5. *PUG – ul Comunei Cornu stabileste concepția generală a dezvoltării localităților comunei pentru o perioadă de 5- 10 ani. Detalierea și eventuala modificare a reglementărilor pentru una sau mai multe părți componente ale satelor comunei Cornu se poate face prin următoarele documentații de urbanism, avizate și aprobate conform legii:*

- PUZ cu regulament aferent în cazul detalierii uneia sau a mai multor părți componente din PUG cu scopul ridicării unor interdicții temporare de construire.

- PUZ cu regulamentul aferent în cazul solicitării unor modificări ale uneia sau a mai multor părți componente din PUG pe baza unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Comunei Cornu (conform Legii 242/2009).

1.6. Modificarea „**Regulamentului local de urbanism al comunei Cornu**” se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. *Orice PUZ care modifică prevederile PUG-ului și RLU-ului trebuie să conțină piesele desenate modificatoare ale UTR ului de bază precum și un capitol distinct în regulamentul aferent prin care se specifică reglementările noi care le modifică pe cele din PUG. Hotărârea de aprobare a PUZ-ului de către CLC trebuie să conțină în mod explicit articolele vechi și articolele modificatoare.*

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza elaborării „Regulamentului Local de Urbanism al comunei Cornu” au stat în principal: **Legea nr.50/1991**, republicată în 1996 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și **Hotararea Guvernului nr. 525/1996**, republicata, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

-Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

-Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, *modificată prin: Legea nr. 218/1998, Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 45/2001, Legea nr. 400/2002, Legea nr. 247/2005, Legea nr. 358/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 263/2006, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 340/2007; cu modificările și completările ulterioare;*

-Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;

-Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

-Legea nr. 41/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;

-Legea nr. 98/1994 privind *privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;*

-*Ordinul nr. 536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;*

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată prin: *H.G. nr. 498/2001, Legea nr. 587/2002, Legea nr. 123/2007; cu modificările și completările ulterioare;*

-Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

-Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, *modificată prin Ordonanța de urgență nr. 41/2004 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996; cu modificările și completările ulterioare;*

-Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;

-Legea apelor nr. 107/1996, *modificată prin Legea nr. 310/2004 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996; cu modificările și completările ulterioare;*

-*Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și unele măsuri adiacente;*

-*Legea nr. 241/2003 pentru modificarea anexei la Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*

-*Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;*

-*O.G. nr. 27/27.08.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;*

-*Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice;*

-Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și unele măsuri adiacente;

-Legea 46/2008 privind Codul Silvic;

-Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

-Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general, reglementare tehnică, indicativ GPO38/99 aprobat prin Ordinul nr. 13/N/1999 al MLPAT;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, reglementare tehnică, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/N/2000 al MLPAT;

-Ordinul 1430/2005 emis de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; modificat prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 119/2009;

-Hotărârea nr. 26/26.09.2006 a Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România, pentru aprobarea regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;

-Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

-HG 382/2003 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului;

-Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice 2004 – modificări și completări – și a listei monumentelor istorice 2004-monumente dispărute – modificări și completări.

Acte internaționale privind urbanismul:

-Legea 451/2002, publicata in Monitorul Oficial, Partea I, nr. 536, pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florența la 20 octombrie 2000

-Legea 157/1997 privind ratificarea Conventiei pentru protectia patrimoniului arhitectural al Europei, adoptata la Granada la 3 octombrie 1985.

2.2. „Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Cornu” detaliază prevederile R.G.U. – ului și respectă prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Prahova nr. 264 întocmit de Urbanproiect în 1995.

2.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG preia selectiv prevederile RLUC întocmit de CONSPROIECT S.A. în 1999.

2.4. Propunerile de actualizare/completare a regulamentului au fost prezentate cu caractere cursive.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Cornu cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității;

3.2. Intravilanul este format din suprafețele de teren ocupate sau destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ. Intravilanul comunei Cornu este alcătuit din 2 trupuri, astfel: trupul principal cuprinzând localitățile Cornu de Jos – sat reședință de comună și Cornu de Sus – sat component și un trup secundar, zona Frăsinet, amplasat la limita de nord a teritoriului administrativ.

Intravilanul figurat în planșa nr.3 – Reglementări Urbanistice - Zonificare a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

3.3. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, în conformitate cu prevederile art.14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa nr.3 – Reglementări *urbanistice - zonificare*; pe baza acestei zonificări se vor aplica condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor stabilite pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară pe un anumit teritoriu al localității, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Acestea au criterii specifice de folosință a terenurilor și sunt localizate teritorial în planșa desemnată având indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul Local și corelați cu anexa nr.2 la R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin *PUG*.

Destinația terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Țesutul urban nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale. Indicativele pentru diviziunile funcționale se regăsesc în partea grafică și în **art. 6 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**.

3.4. Împărțirea teritoriului în **unități teritoriale de referință** (UTR) este prezentată în planșele de **Unități teritoriale de referință**.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu; UTR-ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, ape, limite de proprietate etc) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

3.5. Teritoriul comunei Cornu a fost împărțit în 14 UTR-uri, astfel : 10 UTR-uri în trupul principal, cuprinzând cele 2 sate componente și restul de 2 UTR-uri amplasate în teritoriul administrativ.

II. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 R.G.U. În conformitate cu prevederile Legii nr.18/1991 corelată cu prevederile Legii nr.50/1991. Pe terenurile agricole extravilane pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole; adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole.

Sunt admise lucrări de utilitate publică de interes național sau local (Legea 18/1991, art.71, alineatul 2) pe baza documentațiilor întocmite conform legii. Realizarea lucrărilor tehnico – edilitare este condiționată de amplasarea lor în apropierea căilor de comunicație (Legea 18/1991, art.81).

Nu se admit construcții pe terenuri cls.I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, vii și livezi, parcuri naționale , rezervații, monumente și ansambluri arheologice și istorice (Legea 18/1991 art.71).

Realizarea lucrărilor admise este condiționată de obținerea acordului/autorizației de mediu (pentru lucrări ce necesită studiu de impact conform anexei II la Legea 37/1995),avizele M.Ap.N, MI și SRI (pentru amplasarea față de , Guvern, conform competențe).

Obiectivele supuse avizării M.Ap.N, MI; SRI, conform Hotărârii de guvern nr.62/febr.1996 și Hotărârii de Guvern / 7 dec.1997 sunt cele încadrate în categoria de folosință industrială, transporturi și tehnologia informației, etc.

În localitate nu au fost identificate incinte MapN, MI, SRI pentru a evidenția zonele supuse avizării) în intravilan – parcele limitrofe, în extravilan – amplasamente situate la min.2400 m de incinte).

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planul nr.1 – **Încadrare în teritoriul administrativ.**

Deoarece prin Legea 350 /2001 și prin Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de amenajare a teritoriului (7 octombrie 2004) noțiunea de Plan de Amenajare a Teritoriului Administrativ a dispărut, sarcinile de analiză și propuneri pentru întreg teritoriul administrativ al Comunei

Cornu la nivel de teritoriu extravilan este preluat de PUG prin planșa nr. 1- Planșa de Încadrare în Teritoriu.

Având în vedere că documentația de față reprezintă o Actualizare a PUG – ului întocmit de CONSPROIECT S.A. (4/14031/1997) limita teritoriului administrativ și bilanțul teritorial aferent a fost preluat din respectiva documentație.

Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe agricole, extindere care s-a produs în 1999 și care a fost preluată în actuala documentație. Pentru extinderea zonei constructibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute, de elaborarea de studii urbanistice zonale, de detaliu, reparcelări, după caz, condiție pentru eliberarea oricărei autorizații de construire.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din R.G.U.; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa nr. 3 – **Reglementări urbanistice**.

Intravilanul constructibil al localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice locale, conform **Legii nr. 69/1991**.

Intravilanul existent este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990, la care se adaugă suprafețele introduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate *conform legii*.

Intravilanul propus prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare în vederea dezvoltării activității de turism de tranzit și agroturism și pentru care autoritățile publice locale își asumă răspunderea echipării tehnico – edilitare conform art. 4.1.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor **pe terenurile cu destinație forestieră** din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art. 5 din R.G.U. în condițiile respectării **Legii nr.26/1996** – Codul silvic, corelată cu **Legea nr. 50/1991**. *Au fost introduse suprafețe împădurite în intravilan în scopul amenajării ca pădure-parc, perdele de protecție, situri naturale pentru protejarea peisajului și pentru implicarea administrației în lucrări de protecție a versanților și de regularizare a torenților. Toate zonele împădurite natural au fost incluse cu interdicții definitive de construcție, aceasta pentru a se respecta aliniatul 1 / Art. 5 din R.G.U..*

Sunt permise lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute de Legea 26/1996 – Codul silvic (art.54 și 74).

Construcțiile și amenajările specifice sectorului forestier (cantoane, căi de circulație forestieră, fâzănării, păstrăvării, etc) sunt condiționate de încadrarea într-un procent minim de ocupare a terenului.

Realizarea construcțiilor admise este condiționată de obținerea avizelor MMP și MDRT (pentru construcții turistice), acordului de mediu (pentru

construcții și amenajări silvice cf. Anexei II din Legea nr.37/1995) și aprobare pentru folosința definitivă a terenurilor forestiere de la organe silvice județene, ACPM, Guvern, conform competențe.

Construcțiile pentru locuințe, turism sau alte funcțiuni nepoluante se pot amplasa față de liziera pădurii la minim h maxim arbori + 5 m . Amplasarea la distanțe mai mici de 1 km. de liziera pădurii a unor obiective industriale , unități comerciale, construcții cu risc tehnologic este condiționată de obținerea avizului prealabil al Regiei Naționale a Pădurilor.

Terenurile neconstruibile conform prevederilor studiului geotehnic pot fi transformate în terenuri construibile, astfel:

-pentru terenurile cu probabilitate mare de alunecare și improprietăți de construit, pe baza unui PUZ aprobat și a unui studiu de impact;

-pentru terenurile cu probabilitate medie-mare de alunecare, pe baza unui PUZ aprobat;

-pentru terenurile cu probabilitate medie de alunecare și pentru terenurile bune de construit cu amenajări speciale, pe baza unui studiu geotehnic aprofundat, bazat pe foraje pe amplasamentul respectiv.

Data fiind configurația naturală a localității, cu terenuri frământate, traversate de cursuri de apă, cu râpe și pante accentuate acoperite cu vegetație naturală, aceste suprafețe de teren au fost cuprinse în intravilan, cu condiția menținerii folosinței actuale – zone naturale cu valoare peisageră, sau zone naturale cu valoare de perdele de protecție, cu reglementări de zone neconstruibile, cu excepția lucrărilor de stabilizare teren și a impreviziunilor usoare ce urmează a delimita proprietățile.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din R.G.U.. *În cazul identificării de zone cu resurse minerale (zona cu rezerve de balast din UTR 5) în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact.*

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10 din R.G.U.; zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșelor 1 – Încadrare în teritoriul administrativ și 3 – Reglementări *urbanistice*.

RISCURI NATURALE sunt: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri torențiale, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Hotărârea de delimitare a zonelor de protecție sanitară, precum și a celor expuse la riscuri naturale (R.G.U. art.10) se emite de Consiliul Județean pe baza studiilor geotehnice și a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei și cu

avizul organelor de specialitate ale Administrației publice (adresa MLPAT nr.4458/NN/08.07.1997 și MAPPM nr.1555/10/11.07.1997 privind planurile județene de apărare împotriva dezastrelor).

Pentru fiecare zonă care va fi delimitată conform legii se va institui interdicție definitivă de construcție sau restricție de construcție conform reglementărilor stabilite în pl. Nr.3 – Reglementări *urbanistice- zonificare*.

Lucrările admise (construcții și amenajări) au drept scop limitarea riscurilor naturale și sunt condiționate de respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și normelor referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și de obținerea acordului de mediu pentru lucrările prevăzute în Legea nr.137/1995.

Se admit construcții de orice fel în intravilan cu condiția eliminării factorilor de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări, etc), conform alineatului precedent.

Localitatea se încadrează în macrozona de seismicitate gradul 8, zona seismică „C”, coeficient seismic $K_s = 20$, conform Normativ P 100 – 92.

În comuna CORNU au fost identificate terenuri cu fenomene naturale de eroziune, prăbușiri sau alunecări pentru care, conform studiilor geotehnice, s-a făcut zonificarea în funcție de categoria de pericol. Pentru fiecare zonă se va institui interdicție definitivă de construcție sau restricție de construcție conform reglementărilor stabilite în pl.nr. 3 – Reglementări *urbanistice*.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni **generatoare de risc tehnologic** (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, radiații, surpări de teren, poluare a aerului, apei, solului) se face numai pe baza unui studiu de impact asupra mediului și a obținerii acordului și autorizației de mediu (ACPM sau ATPM, după caz).

Categoriile de lucrări supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului sunt, conform Legii nr.137/1995, Anexa II: 1, Transporturi; 2.Energie, 3.Construcții hidrotehnice, 4.Eliminarea deșeurilor și ambalajelor, 5.Apărare națională, 6.Sport, turism, agrement, 7.Industria, 8.Alte lucrări sau instalații.

Nu au fost identificate surse existente din categoria de risc a construcțiilor industriale (*manipulări materiale periculoase*) și agrozootehnice (*risc biologic de infestare*).

5.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru rețelele magistrale: de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de utilitate publică, se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.; aceste zone sunt puse în evidență în cadrul planșelor 3 – Reglementări *urbanistice* și 4 – *Reglementari echipare edilitară*.

În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publică concretizată în măsuri de restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

Din categoria de risc a rețelelor tehnico – edilitare și căilor de comunicație s-au identificat :

- LEA
- conductă gaz metan
- DN1A
- CF

In zonele pe care s-au instituit servituti publice autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel se va face în condițiile respectării prevederilor legale – Constituția României, Cod Civil art.481; L 69/91 rep.; L 50/91 rep.;L 71/96; L 33/94;L 84/96; L18/91; L26/96;L136/96.

5.4. Autorizarea executării **lucrărilor de echipare tehnico – edilitară** se face în conformitate cu prevederile art.13 din R.G.U.; acestea sunt prezentate în planul nr. 4 – *Reglementari edilitare* și constau în lucrări de: alimentare cu apă, canalizare, *stații de epurare*, racorduri la rețelele majore *de transport energie electrică și gaze naturale*, etc.

5.5. Autorizarea executării **lucrărilor de utilitate publică** și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din R.G.U.; acestea sunt prezentate în planșa nr.6 .

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie **interdicție temporară de construire**, până la autorizarea obiectivului respectiv.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației competente.

5.6. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor **rutiere și a construcțiilor aferente** se fac în condițiile respectării prevederilor art.18 din R.G.U. și sunt prezentate în planșa nr. 4 – *Reglementari edilitare*.

5.7. Construcțiile de orice fel se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament. Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se va obține avizul de specialitate iar amendarea Regulamentului se va vace print-o Hotarare a Consiliului Local Cornu.

III. - ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

6.1. Zonele funcționale stabilite conform pct. 3.3. din **Regulamentul local de urbanism** sunt puse în evidența în planșa nr. 3 – Reglementări *urbanistice*.

6.2. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

6.3. Comuna CORNU are următoarele zone și subzone funcționale :

- **C – ZONA CENTRALĂ**
- **IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

subzone :

<i>ISa –</i>	<i>construcții administrative</i>
<i>ISi – ”</i>	<i>învățământ</i>
<i>ISs – ”</i>	<i>sănătate</i>
<i>ISct – ”</i>	<i>cultură</i>
<i>IScu – ”</i>	<i>cult</i>
<i>ISf – ”</i>	<i>financiar - bancare</i>
<i>ISsp – ”</i>	<i>sportive</i>
<i>ISt – ”</i>	<i>turism</i>
<i>ISc – ”</i>	<i>comerciale</i>
<i>ISps – ”</i>	<i>prestări servicii</i>
<i>ISm –</i>	<i>monumente istorice și arheologice</i>
<i>IScx- ”</i>	<i>comerț – piață – târg</i>

- **L1 – ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+1+m**
subzone: L1r – Locuințe predominant rezidențiale de tip rural.
L1p – Locuințe predominant rezidențiale cu restricții de zonă protejată a monumentelor istorice.
L1s – Locuințe cu restricții pentru protecție sanitară.
LE1 – *Locuințe exclusiv rezidențiale de tip rural*
- **L2 – ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P+2, P+3.**
L2c - *Locuințe colective predominant rezidențiale*
- **LE2 – ZONA LOCUINȚE COLECITVE EXCLUSIV REZIDENȚIALE CU CLĂDIRI P+2, P+3.**
LE2 - *Locuințe colective exclusiv rezidențiale*

- **Lao – ZONA LOCUINȚE DE ODIHNĂ**

subzone: Lao – locuințe de odihnă:

Las – locuințe de odihnă cu restricții pentru protecția sanitară.

- **Lag – ZONA LOCUINȚE ȘI AGROTURISM**

subzone: Lag – agroturism;

Las – locuințe și agroturism cu restricții pentru protecția sanitară.

- **ID (perspectivă) – ZONA LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE**

ID (perspectivă) – industrie / depozite și locuințe de servicii

- **ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT**

subzone: IDp – industrie prelucrătoare;

IDm – industrie mică, servicii, depozitare;

IDt – unități de transport, reparații auto.

- **A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

subzone: Aa – unități de producție agricolă;

Asa – unități de prestări servicii agricole.

- **Vp – ZONA DE PARCURI, REFACERE, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE**

subzone: Vpd – pădure;

Vps – amenajări sportive;

Vp – subzona parcuri;

Vpp – perdele de protecție;

- **TR – ZONA CU RISCURI NATURALE**

- **GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

subzone: GCc – cimitire;

GCs – salubritate și puț sec;

- **TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

subzone: TEa – subzona construcții aferente alimentării cu apă;

TEe – subzona stație epurare ape uzate.

- **CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**
subzone: CCr – căi rutiere
- **TA – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

IV. - PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

7. C–ZONA CENTRALĂ

7.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- Subzone - Cc - Centrul Civic (se recomandă întocmire PUZ)*
- Cp – Centru cu restricții pentru protecția obiectivelor cu valoare de patrimoniu.*

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de zona centrală cu funcțiuni complexe compusă din :

- instituții publice de interes general;
- instituții publice aferente zonelor de locuit,

ART.3. Funcțiunile complementare admise sunt :

- locuințe individuale sau *colective*.
- Locuințe cuplate cu servicii profesionale liberale;
- IS, TEa CC, V.

7.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- instituții publice;
- servicii profesionale și sociale;
- locuințe cu regim înalt de înălțime – P+2, P+3*
- locuințe cu regim mic de înălțime – P, P+1, P+1+m*

ART.5. Utilizări permise cu condiții:

-oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR: CC cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată , Legii 10/1995 și a **unui PUZ aprobat;**

-oricare din funcțiunile de la art. 4 în UTR: Cp cu condiția obținerii și a avizului privind protejarea impusă (protecția monumentelor);

-se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni de locuință în proporție de minim 30 % din aria construit desfășurată.

-se interzice localizarea unităților de alimentație publică ce comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 m față de școli/grădinițe și clădiri de cult.

ART.6. Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);
- creșterea animalelor (porcine /bovine/ caprine/ cabaline)*
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public.

ART.7. Interdicții temporare :

-oricare din construcțiile admise pe parcelele din frontul străzii Eroilor (zona CC) până la întocmirea și aprobarea unui PUZ al Zonei Centrale .

ART.8. Interdicții permanente:

-orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor rețelilor tehnico – edilitare: prospectul străzilor, LEA.

-orice fel de construcții anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare în ceea ce privește producția gospodăriilor individuale rurale.

7.3. - CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

7.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

-durata minimă de însorire conform normelor sanitare este să fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr.-21 oct.pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);

-pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;

-pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către este și vest (magazine generale, supermagazine);

-pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;

-pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata maximă de însorire de 1 oră și 30 min. la

solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G.

ART.11. Amplasarea față de aliniament:

-**aliniamentul** este limita dintre domeniul public și cel privat;

-**regimul de aliniere** este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc);

-în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ($H \geq D$) pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;

-se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor specific pentru fiecare UTR, astfel :

-UTR 1: distanțele de protecție stabilite de 3-5 m pentru locuințe și peste 5 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri, în cazul clădirilor cu funcțiuni publice;

-în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei :

-se va face respectând *Codul Civil art.461 -471; 590-599; 610 – 614.*

-suprafața minimă a unei parcele *construibile este de 200 mp;*

-pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și în normele de prevenire a incendiilor;

-distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, *dar nu mai mică de 6 m*, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor precum și a mijloacelor de salvare ($1 = \text{min.} 3 \text{ m}$);

-retragerea față de limitele laterale va fi de min.1,90 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.

- *clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.*

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

-se va respecta anexa nr. 4 la R.G.U. pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă (construcții administrative, construcții financiar – bancare, construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru cultură, construcții și amenajări sportive, locuințe) în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:

-destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;

-caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zonă;

-asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;

-asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;

-fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

-caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

-accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

-numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;

-parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu trafic cel mai redus;

-fundăturile – cu o lungime maxim admisă de 175 m – trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

ART.14. Accese pietonale:

-toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

-căile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:

-pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;

-pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi.

-accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

-accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanța la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

-la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

-la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

-se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico – edilitare existente:

- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

-**pentru locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții :

-realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m, între fântâni și fose septice – precum și prevederile Codului Civil (art.610);

-în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

-pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

-prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);

-mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;

-construiască noi rețele.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

-rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin **domeniului public**;

-contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico–edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico – edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

-indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind

calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare, conform legii.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

- *rețelele de apă, de canalizare, de gaze, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;*

-*rețelele de alimentare cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;*

-*lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;*

-domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ – teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;

-vezi și „TE. – Zone de echipare tehnico – edilitară”.

7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare :

- *pentru divizarea unui teren în mai mult de 3 parcele se va întocmi PUZ după obținerea avizului de oportunitate a structurii de specialitate. În situația parcelării în 2-3 loturi, drumul de acces cu caracter semi-public va avea minim 5 m lățime .*

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează);

-condițiile de construibilitate sunt :

- *pentru clădiri înșiruite – front minim la stradă 8 m;*

- *pentru clădiri cuplate – front minim la stradă 10 m;*

- *pentru clădiri izolate – front minim la stradă 12 m;*

- *suprafața minimă a parcelei – 200 m conform Art. 12;*

-accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) – vezi și condițiile de asigurare a acceselor obligatorii – art. 13 și 14;

-echipare cu rețele tehnico – edilitare; vezi și art. 15 și 16;

-forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

-pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2):

-se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;

-pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice de reparcelari, care vor stabili condițiile de dezmembrare și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

- pentru funcțiuni complementare (locuințe);
- în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
- pe terenurile libere *ce urmează a se diviza în mai mult de 3 parcele* se vor realiza studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea *regulilor de parcelare*;
- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii;

ART.19. - Înălțimea construcțiilor :

- se va corela cu reglementările privind CUT pentru UTR-ul respectiv;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de înălțime de maxim P+2E, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii;
- pentru locuințe se va accepta un regim de P, P+1E, în mod excepțional P+2, cu condițiile de la punctul precedent;
- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice, nu se va depăși regimul de înălțime de P+1, cu avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Monumentelor Istorice. *În limita zonei protejate se limitează gabaritul volumetric al viitoarelor edificii la dimensiuni care să nu depășească în plan 12x12 m, iar în înălțime 6 m la streășină și 12 m la coamă.*

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zona Cp autorizarea se va face numai după obținerea avizului Ministerului Culturii – Direcția Monumentelor Istorice. *Se vor utiliza cu precădere acoperișuri cu 4 pante și mai rar cu două pante, cu teșirea unghiului frontonului precum și modele de tip multifrontonat cristalizate în anii 1960-1970; în Cp se vor utiliza materiale tradiționale, ziduri și socluri din piatră, tencuieli zugrăvite alb și placaje de lemn aparent. Materialele de învelitoare care pot fi utilizate sunt: șifă, țiglă și tablă plană tip lindab.*
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele :

-**conformarea** construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

-**materialele** de construcție pentru finisajele exterioare – (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). *Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placașe de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, albastră).*

-**conformarea și amplasarea golurilor** (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

-**culorile** ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban; *se vor evita culorile reci (verde, albastru)*

-**împrejmuirea** construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; *se vor evita împrejmuirile din elemente prefabricate din beton.*

ART.21. Procentul de ocupare a terenului:

- POT – (procentul de ocupare a terenului) este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită;

-valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG, iar în zona centrală se pot atinge valorile maxime specificate la pct. 2.1.1. și 2.1.2. din **anexa nr.2 a R.G.U.**, pentru construcțiile cu funcțiunea respectivă și pe parcela pe care se amplasează clădirea;

- POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu precizările de la pct. 2.2.1. – cultura; 2.2.2.-învățământ; 2.2.3.-sănătate; 2.2.4.-construcții și amenajări sportive.

7.3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

ART.22. Parcaje :

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;

-necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr.5 din R.G.U.;

-nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART.23. Spații verzi :

-eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei 6 din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;

-pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr.6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 20% din parcelă;

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

ART.24. Împrejmuiri :

-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;

-pentru locuințe limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de max.2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80 m.

8. IS–ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

8.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

ISa – construcții administrative (UTR 1, 13)

ISi – ” invatamant (UTR 1, 12)

ISs – ” sanatate (UTR 1)

ISct – ” cultura (UTR 1)

IScu – ” cult (UTR 1, 11, 12)

ISf – ” financiar – bancare (UTR 1)

ISsp – ” sportive (UTR 1)

ISt – ” turism (UTR 4, 7, 11, 12)

ISc – ” comerciale (UTR 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13)

ISps – ” prestari servicii (UTR 1, 4, 8, 9)

ISm – ” monumente istorice și arheologice (UTR 1)

IScx- ” comerț – piață – târg (UTR 1)

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este: instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe, compusă din:

- instituții publice de interes general, cu regim mic de înălțime (P, P+1);
- instituții publice aferente zonelor de locuit, cu regim mic de înălțime (P, P+1).

ART.3. Funcțiunile complementare admise:

- activități productive nepoluante.

8.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- instituții publice;
- servicii profesionale de tip liberal;
- comerț, piață, târg;
- activități nepoluante și care nu necesită volum mare de transporturi.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995;
 - *comerț -piață-târg, în UTR 1 IScx cu condiția existenței unui PUZ aprobat;*
- oricare din funcțiunile de la art. 4 în UTR: ISm cu condiția obținerii și a avizului privind protejarea impusă (protecția monumentelor);
- oricare din funcțiunile de la art. 4 în UTR: ISi, cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă;
 - se interzice localizarea unităților de alimentație publică ce comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mica de 50 m față de școli/grădinițe și biserici.*

ART.6. Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condiții minime de suprafață și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

ART.7. Interdicții temporare :

- oricare din construcțiile admise pentru Iscx până la elaborarea și aprobarea unui PUZ;
- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

ART.8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețea gaze;

8.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

8.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale:

-se va respecta art. 9 cap. 7.3

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G, planșa nr. 3 – Reglementări Urbanistice - Zonificare;

ART.11. Amplasarea față de aliniament:

-se va respecta art.11 cap.7.3

-în zonele protejate istoric:

- se interzice amplasarea clădirilor noi la trotuar și crearea de aliniamente stradale lungi

-se recomandă alinierea construcțiilor noi la min. 3 m față de aliniament.

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

-pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;

-distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (1=min.3m);

-retragerea față de limite va fi de min.1,90 m. (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.

8.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- pentru construcții administrative se vor realiza accese carosabile separate:

- acces oficial;
- acces pentru personal;
- acces pentru public;

- pentru construcții financiar-bancare se vor asigura accese carosabile separate:

- acces personal;

- acces public;
- acces tezaur;
- pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru: consumatori, personal și aprovizionare;
- pentru construcții de învățământ și sănătate, se vor asigura 2 accese carosabile separate.
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime minimă de 3,5.

ART.14. Accese pietonale:

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale din spațiul public. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

8.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente este obligatorie pentru toți investitorii. Beneficiarii unor noi construcții se obligă să racordeze investițiile potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;
- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul **dreptului de proprietate publică**, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

8.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare :

- în situația divizării unei parcele în mai mult de 3 loturi, se va întocmi și aproba un PUZ, pe baza unui studiu de oportunitate întocmit de Primăria Cornu.

ART.19. Înălțimea construcțiilor:

- se vor respecta reglementările privind CUT pe fiecare UTR;
- pentru clădirile aparținând IS, se va accepta un regim de înălțime de maxim P+2 cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;

- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice, nu se va depăși regimul de înălțime de P+1, aceasta constituind o servitute urbanistică (*non altius tollendi*).

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea *autorizației de construire*;

- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele :

- **conformarea** construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false). *Se va analiza construcția propusă în contextul clădirilor existente pe parcelele învecinate.*

- **materialele** de construcție pentru finisajele exterioare – (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). *Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placașe de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, albastră).*

- **conformarea și amplasarea golurilor** (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

- **culorile** ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban; *se vor evita culorile reci (verde, albastru)*

- **împrejmuirea** construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; *se vor evita împrejmuirile din elemente prefabricate din beton.*

8.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

ART.22. Parcaje:

- *necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului P 132/1993:*

- *construcții administrative – 1 loc de parcare la 10 salariați;*
- *construcții financiar-bancare – 1 loc de parcare la 20 salariați;*
- *construcții comerciale – 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată;*
- *alimentație publică – 1 loc de parcare la 5 locuri la masă;*
- *pentru construcțiile de cult – minim 5 locuri de parcare;*
- *pentru construcțiile culturale – 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru 50 mp spațiu de expunere;*
- *pentru construcții de învățământ – 1 loc de parcare la 4 cadre didactice;*
- *pentru construcții de sănătate – 1 loc de parcare la 4 persoane angajate;*
- *pentru construcții sportive – 1 loc de parcare la 5 locuri în tribună sau sală;*
- *pentru construcții turism și pensiuni agroturistice – 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.*

ART.23. Spații verzi:

- *Suprafața ocupată de spații verzi și plantate în incintele construcțiilor cu alte funcțiuni decât locuințe vor fi:*

- *construcții administrative – minim 15%;*
 - *construcții comerciale – minim 5%;*
 - *construcții culturale – minim 20%;*
 - *construcții sportive – minim 30%;*
 - *construcții turism și agrement – minim 25%;*
 - *construcții industriale și depozite – minim 20%;*
- *eliberarea autorizației de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr.6 din R.G.U., în raport cu funcțiunea clădirii;*
- *pentru construcțiile cu funcțiuni specifice pentru care anexa nr.6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 20% din parcelă;*
- *este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.*

ART.24. Împrejurimi :

- *pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,50 m și preferabil transparent și dublate de gard viu.*

9. L1–ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+1+m

9.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- L1r – predominant rezidențială cu clădiri de tip rural (*UTR: 2-6, 8-9*);
- L1p – predominant rezidențială cu restricții *de zonă protejată a monumentelor istorice* (*UTR: 1, 2, 5, 12*);
- L1s – idem, cu restricții pentru protecție sanitară (*UTR: 5, 10, 11, 12*);
- LE1 – *Locuințe exclusiv rezidențiale de tip rural* (*UTR: 2-7, 9, 10, 13*)

ART.2.Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă de locuit, compusă din :

- locuințe individuale,cu regim mic de înălțime, majoritar parter;

ART.3. Funcțiunile complementare admise sunt :

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;

9.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- locuințe individuale cu restricții în zone de protecție;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale;
- servicii profesionale de tip liberal
- comerț;
- activități nepoluante, conform Ordinului M.S. 536/sept.1997-art.4 și a unui studiu de impact asupra mediului;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max.P+1 et, în condițiile respectării Ordinului M.S. 536/sept.1996 – art.16.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995;
- oricare din funcțiunile de la art.4 pe terenurile agricole cu condiția obținerii avizului OCOT pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din funcțiunile de la art 4 în *UTR: 9, 10, 11*;

-oricare din funcțiunile de la art .4 în UTR: 1, 2, 5, 12 *cu condiția obținerii și a avizului privind protecția monumentelor in zonele de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu;*

-oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR: 2-6, 9-12, *cu condiția existenței unui aviz geotehnic in zonele cu restricții temporare conform studiului geotehnic aferent PUG;*

ART.6. Utilizări interzise:

-orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
-locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art.30 din R.G.U. (vezi: caracteristici ale parcelelor);

ART.7. Interdicții temporare:

-oricare din construcțiile admise, până la elaborarea și aprobarea PUZ (*în zonele cu interdicții temporare conform recomandărilor studiului geotehnic, corespunzătoare zonelor cu probabilitate medie-mare de alunecări*) sau până la elaborarea unui studiu geotehnic aprofundat, bazat pe foraje (*în zonele cu restricții temporare până la întocmire studiu geotehnic aprofundat și executarea lucrărilor de amenajare pentru eliminarea riscului, corespunzătoare zonelor cu probabilitate medie de producere a alunecărilor de teren și zonelor bune de construit cu amenajări speciale, conform studiului geotehnic*);

-oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora;

ART.8. Interdicții permanente :

-orice fel de construcție nouă în zonele de protecție sanitară - subzona L1s – in UTR 5, 10, 11 ,12.

-orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, traseu rețele apă – canal, gaze și în zonele de protecție a cursurilor de apă;

-orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

9.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

9.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

-*durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. – 21 oct.*

-*în zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ prin rezolvarea rețelei stradale, orientarea, distanțarea, dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorire;*

-pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata maximă de însorire de 1 oră și 30 min. la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;

-pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G. planșa nr. 3 – **Reglementări urbanistice - zonificare** corelată cu indicațiile din planșele UTR – urilor.

ART.11. Amplasarea față de aliniament:

-**aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat;

-**regimul de aliniere** este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc).

-în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ($H \max. D$) pentru conformare cu normele de igienă și securitatea construcțiilor;

-se va respecta regimul de liniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite de 3-5 m pentru locuințe și peste 5 m – cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri – în cazul clădirilor cu funcțiuni publice precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;

-în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei :

-suprafața minimă a unei parcele este de 250 mp, iar adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea acesteia;

-pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;

-distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($l = \min.3,0$).

-distanța minimă se majorează astfel:

-4,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;

-6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;

-retragerea față de limite va fi de min. 1,90 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane.

-în funcție de frontul la stradă al parcelelor, care va respecta art.30 din R.G.U., clădirile se pot amplasa:

- în regim izolat;
- în regim cuplat (un calcan lateral, o fațadă laterală);
- în regim înșiruit (două calcane laterale);
- -în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare

prealabilă adecvată acestei funcțiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale.

9.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

-fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementărilor Codului Civil;

-caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare pentru proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

-acesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

-numărul de acces pe același drum va fi redus la minimum necesar;

-parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

-în zonele adiacente DN1 se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;

-fundăturile – cu o lungime maximă admisă de 175 m – trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător;

ART.14. Accese pietonale:

-toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

-căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
- pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și

continuitate în sistem prioritar pe flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

-accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

-la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

-la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

-se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;

9.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :

-terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun de posibilitatea realizării alimentării cu apă, racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică (condiționat de aviz FRE) și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate;

-pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

-pentru **locuințe**, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții :

● realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fântâni și orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe** – precum și prevederile Codului Civil (art.610). **În jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.**

● în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico – edilitare :

-rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin **domeniului public**;

-contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico – edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul

ambelor părți: clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

-indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare – vezi 14 „TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

- *rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;*

-*rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;*

- *lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;*

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ – teritoriale, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;

9.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare

-terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți;

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);

-condițiile de construibilitate sunt:

- *pentru clădiri cuplate – front minim la stradă 12 m;*
- *pentru clădiri izolate – front minim la stradă 12 m;*
- *suprafața minimă a parcelei – 250 m conform Art. 12;*
- *accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele – art.14 și 15;*
- *echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art.14 și 15;*
- *forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;*
- *pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare (art.3)*
- *se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile, care pot respecta toate normele de conformare;*

- pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice indicate, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG în LMr 4 și LMr 6;-pentru funcțiunea dominantă (locuirea cf.art.2):
- în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
- pentru terenurile libere *propuse a se împărți în mai mult de 3 parcele, se vor elabora studii urbanistice la nivel de PUZ-uri, cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației;*
-parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate conform legii.

ART.19. Înălțimea construcțiilor:

- *Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 7 m; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.*

Se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul de construire în regim cuplat.

- pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare (vezi art.3) se va accepta în mod excepțional un regim de înălțime de maxim $P+2E$, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor *pe baza unui PUZ aprobat.*

-pentru locuințe se va accepta un regim de P, P+1, P+1+m, în mod excepțional P+2, cu condițiile de la punctul precedent;

-în zona de protecție instituită pentru monumente istorice, nu se va depăși regimul de înălțime de P+1, cu avizul forurilor autorizate – Direcția Monumentelor Istorice a Județului Prahova – sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va stabili prin studii de specialitate. **Condiționare de autorizare: descărcare de sarcină istorică, aviz CNMI.**

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

-aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectelor construcției la eliberarea certificatului de urbanism;

-în L1p autorizarea se va face numai după obținerea avizului Ministerului Culturii – Direcția Monumentelor Istorice. *Se vor utiliza cu precădere acoperișuri cu 4 pante și mai rar cu două pante, cu teșirea unghiului frontonului precum și modele de tip multifrontonat cristalizate în anii 1960-1970. în Cp se vor utiliza materiale tradiționale, ziduri și socluri din piatră, tencuieli zugrăvite alb și placaje de lemn aparent. Materialele de învelitoare care pot fi utilizate sunt: șifă, țiglă și tablă plană lindab.*

-în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele :

-**conformarea** construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

-**materialele** de construcție pentru finisajele exterioare – (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). *Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră).*

-**conformarea și amplasarea golurilor** (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

-**culorile** ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban; *se vor evita culorile reci (verde, albastru)*

-**împrejmuirea** construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; *se vor evita împrejmuirile din elemente prefabricate din beton.*

- *se interzice folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu sau zincată pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești.*

ART.21. Procentul de ocupare a terenului.

-**procentul de ocupare a terenului (POT)** este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

-valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG (vezi planșa – **Unități teritoriale de referință**), iar în zona centrală se pot atinge valorile maxime specificate la pct.2.1.1. și 2.1.2. din anexa nr.2 a R.G.U., pentru construcțiile cu funcțiunea respectivă și pe parcela pe care se amplasează clădirea.

-POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu precizările de la pct.2.2.1.-cultura; 2.2.2.-învățământ; 2.2.3.-sănătate, 2.2.4.-construcții și amenajări sportive.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sau conform PUZ.

– UTR 2 – 30% / 0,8

– UTR 3 – 30 % /0,8

- UTR 4 – 30 % / 0,9
- UTR 5 – 30% / 0,9
- UTR 6 – 25 % / 0,6
- UTR 7 – 20 % / 0,5
- UTR 8 – 50 % / 1
- UTR 9 – 30 % / 0,9
- UTR 10 – 30 % / 0,6
- UTR 11 – 30 % / 0,6
- UTR 12 – 30 % / 0,9
- UTR 13 (zona Frasinet) – 15% / 0,4 .

9.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

ART.22. Parcaje :

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;

-necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr.5 din R.G.U.;

-nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART.23. Spații verzi :

-eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr.6 din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;

-pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 20% din parcelă;

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

-Spațiile libere vizibile din circulație vor fi tratate ca grădini de fațadă.

ART.24. Împrejurimi :

-pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și preferabil transparent și dublate de gard viu;

-pentru locuințe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejuriri opace și cu înălțimi de max.2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,8 m.

- împrejurirea spre stradă va avea un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă dublată eventual de un gard viu.

- în zonele de protecție a valorilor de patrimoniu împrejuririle spre stradă vor respecta caracteristicile zonei.

10. L2–ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P+2, P+3

10.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. *Tipurile de subzone funcționale sunt :*

Subzone: L2c - Locuințe colective predominant rezidențiale (UTR 1)

ART.2. *Funcțiunea dominantă a zonei este de zona de locuințe colective cu dotările aferente.*

ART.3. *Funcțiunile complementare admise sunt :*

-instituții și servicii complexe.

10.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. *Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:*

- locuințe colective cu regim P+2, P+3;*
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale;*
- servicii profesionale de tip liberal în clădirea de locuit (L2c);*
- comerț și alimentație publică în clădirea de locuit (L2c).*

ART.5. *Utilizări permise cu condiții:*

-oricare din funcțiunile de la Art. 4, cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 și Legii 10/1995.

ART.6. *Utilizări interzise:*

-unități economice poluante sau care generează trafic intens.

ART.7. *Interdicții temporare:*

-oricare din construcțiile admise în zona centrului civic până la întocmirea și aprobarea unui PUZ conform legii.

10.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

10.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. *Orientarea față de punctele cardinale:*

-durata minimă de însorire cf. normelor sanitare este de fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. – 21 oct.

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin PUG.

ART.11. Amplasarea față de aliniament:

-se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor specific pentru UTR 1.

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

-se va face respectând Art. 461-471; 590-599; 610-614 din Codul Civil;

-distanța minimă între construcțiile amplasate pe parcele învecinate se va calcula în funcție de condițiile de însorire și va fi egală cu H-ul clădirii amplasate spre sud;

10.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- Fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu de la un drum public. Parcelele de colț vor avea accesul din drumul cu traficul cel mai redus.

ART.14. Accese pietonale:

-Toate locuințele colective vor fi prevăzute cu 2 accese pietonale (durhi);

-Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal

10.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

-În cazul excepțional în care capacitatea rețelelor publice nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

-Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 12,50 m între sursa de apă și fosa vidanjabilă.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico – edilitare:

-Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;
- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

10.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare - reparcelare:

- pentru realizarea unor locuințe colective se vor achiziționa de către Primăria Cornu sau investitori privați terenuri a căror suprafață să permită amplasarea unor locuințe colective P+2, P+3 și cu terenurile aferente – zone verzi, locuri de joacă, parcaje/garaje.
- suprafața minimă a lotului pentru o locuință colectivă va fi de 1000 m.

ART.19. Înălțimea construcțiilor

- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante se va accepta un regim de înălțime maxim de P+3E (12 metri la cornișă), cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele:
 - conformarea** construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
 - materialele** de construcție pentru finisajele exterioare – (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). *Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră).*
 - conformarea și amplasarea golurilor** (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
 - culorile** ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului urban; *se vor evita culorile reci (verde, albastru)*

-împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; *se vor evita împrejmirile din elemente prefabricate din beton.*

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu sau zincată pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești;

-se interzice folosirea la finisajele exterioare a materialelor precare – plastic ondulat, PAL, PFL;

-se interzice închiderea balcoanelor fără un proiect de armonizare a fațadelor;

-se interzice realizarea de balcoane sau terase la parter.

-se interzice izolarea termică individuală a apartamentelor

-se recomandă învelitoarea de tip șarpantă în 4 sau 2 ape.

ART.21. Procentul de ocupare a terenului:

- POT-ul pentru locuințele colective va fi de max. 30%, iar CUT-ul va fi de max. 1,2.

10.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmiri.

ART.22. Parcaje :

- Se va lua în calcul 1 loc de parcare/apartament.

ART.23. Spații verzi :

- se va lua în calcul indicele maxim de 26 mp spații verzi/locuitor și indicele minim de 6 mp/locuitor.

ART.24. Împrejmiri:

- împrejmuirile dinspre spațiul public vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și transparente și dublate de gard viu;

-pentru limitele laterale și posterioare se vor realiza împrejmiri preferabil transparente și cu înălțimi de max. 2,0 m.

11. LE2–ZONA LOCUINȚE COLECTIVE EXCLUSIV REZIDENȚIALE CU CLĂDIRI P+2, P+3

11.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. *Tipurile de subzone funcționale sunt :*

Subzone: LE2 – Locuințe colective exclusiv rezidențiale de tip urban (UTR 1).

ART.2. *Funcțiunea dominantă a zonei este de zona de locuințe colective cu dotările aferente.*

ART.3. *Funcțiunile complementare admise sunt:*

- platforme gospodărești;
- locuri de joacă;
- parcaje;
- garaje (la subsol sau demisol)

11.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. *Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:*

- locuințe colective cu regim P+2, P+3;

ART.5. *Utilizări permise cu condiții:*

- oricare din funcțiunile de la Art. 4, cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 și Legii 10/1995.

ART.6. *Utilizări interzise:*

- unități economice poluante sau care generează trafic intens.

ART.7. *Interdicții temporare:*

- oricare din construcțiile admise în zona centrului civic până la întocmirea și aprobarea unui PUZ conform legii.

11.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

11.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. *Orientarea față de punctele cardinale:*

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. – 21 oct.

ART.10. *Amplasarea față de drumurile publice:*

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin PUG.

ART.11. *Amplasarea față de aliniament:*

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor specific pentru UTR 1.

ART.12. *Amplasarea în interiorul parcelei:*

- se va face respectând Art. 461-471; 590-599; 610-614 din Codul Civil;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe parcele învecinate se va calcula în funcție de condițiile de însorire și va fi egală cu H-ul clădirii amplasate spre sud;

11.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- Fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu de la un drum public. Parcelele de colț vor avea accesul din drumul cu traficul cel mai redus.

ART.14. Accese pietonale:

-Toate locuințele colective vor fi prevăzute cu 2 accese pietonale (durhi);

-Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

11.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

-În cazul excepțional în care capacitatea rețelelor publice nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

-Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 12,50 m între sursa de apă și fosa vidanjabilă.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico – edilitare:

-Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

-rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei sau județului;

-rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;

-lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

11.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare - reparcelare:

-pentru realizarea unor locuințe colective (ANL) se vor achiziționa de către Primăria Cornu terenuri a căror suprafață să permită amplasarea unor locuințe colective P+2, P+3 și cu terenurile aferente – zone verzi, locuri de joacă, parcaje/garaje.

- *suprafața minimă a lotului pentru o locuință colectivă va fi de 1500 mp.*

ART.19. Înălțimea construcțiilor

- *pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante se va accepta un regim de înălțime maxim de P+2E - 3E parțial (12 metri la cornișă), cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor.*

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

-autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele:

-**conformarea** construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

-**materialele** de construcție pentru finisajele exterioare – (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). *Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră).*

-**conformarea și amplasarea golurilor** (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

-**culorile** ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului urban; *se vor evita culorile reci (verde, albastru)*

-**împrejmuirea** construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; *se vor evita împrejuririle din elemente prefabricate din beton.*

-*se interzice folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu sau zincată pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești;*

-*se interzice folosirea la finisajele exterioare a materialelor precare – plastic ondulat, PAL, PFL;*

-*se interzice închiderea balcoanelor fără un proiect de armonizare a fațadelor;*

-*se interzice realizarea de balcoane sau terase la parter.*

-*se interzice izolarea termică individuală a apartamentelor*

-*se recomandă învelitoarea de tip șarpantă în 4 sau 2 ape.*

ART.21. Procentul de ocupare a terenului:

- *POT-ul pentru locuințele colective va fi de max. 20%, iar CUT-ul va fi de max. 0,8.*

11.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

ART.22. Parcaje :

- Se va lua în calcul 1 loc de parcare/apartament.

ART.23. Spații verzi :

- se va lua în calcul indicele maxim de 26 mp spații verzi/locuitor și indicele minim de 6 mp/locuitor.

ART.24. Împrejurimi:

- împrejurimile dinspre spațiul public vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și transparente și dublate de gard viu;

-pentru limitele laterale și posterioare se vor realiza împrejurimi preferabil transparente și cu înălțimi de max. 2,0 m.

12. Lao–ZONA LOCUINȚE DE ODIHNĂ

12.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

-Lao – locuințe de odihnă (UTR: 9,12)

-Las – locuințe de odihnă cu restricții pentru protecția sanitară (UTR: 12)

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de zona de locuințe de odihnă, compusă din :

-locuințe individuale, cu regim mic de înălțime pe parcele cu suprafața medie de 2000 mp;

ART.3. Funcțiunile complementare admise sunt :

-instituții și servicii complexe;

-paduri-parc, amenajări pentru recreere și sport;

-utilități.

12.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor;

-locuințe individuale cu regim mic de înălțime;

-locuințe individuale cu restricții, în zonele de protecție;

-anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max. P+1 et., în condițiile respectării Ordinului M.S. 1935/sept.1999-art.16.

-servicii complexe, sociale și profesionale;

-comerț;

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995;
- oricare din funcțiunile de la art.4. pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului *OCPI* pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR: 12, cu condiția obținerii și a avizului privind protecția sanitară impusă;
- oricare din funcțiunile de la art.4 pe parcele ce nu permit înscrierea în POT = 30% sau care sunt situate în zone cu probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren - UTR 9, 12, cu condiția aprobării unui PUZ.
- oricare din funcțiunile de la art. 4 în UTR: 9, 12, cu condiția efectuării prospecțiilor geotehnice (aviz geotehnic) pe zonele cu restricții temporare până la întocmire studiu geotehnic aprofundat, corespunzătoare zonelor cu probabilitate medie de producere a alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic.

ART.6. Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă - vezi caracteristici ale parcelelor;

ART.7. Interdicții temporare :

- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora;

ART.8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție al cărui acord de mediu este condiționat de elaborarea unui studiu de impact asupra mediului (Anexa II la Legea 137/1995).
- orice fel de locuință nouă *fara sistem de alimentare cu apa in sistem centralizat* cf. art.2, în zonele de protecție sanitară în UTR 9, 12;
- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico – edilitare; prospectul străzilor, LEA, traseu rețele apă – canal;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului, în vigoare.
- orice fel de construcție în zonele de protecție a cursurilor de apă.

12.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

12.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale:

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. – 21 oct.

pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud)

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin PUG.

ART.11. Amplasarea față de aliniament:

-se va respecta Art.11/9.L1r

-aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat;

-regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc).

-în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ($H \max D$) pentru conformare cu normele de igienă și securitatea construcțiilor;

-se va respecta regimul de linie prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite de 3-5 m pentru locuințe și peste 5 m – cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri – în cazul clădirilor cu funcțiuni publice precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;

-în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

-suprafața minimă a unei parcele este de 1000 mp., iar adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea acesteia;

-pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe și se vor respecta prevederile art.12/ L1r;

-în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare prealabilă adecvată acestei funcțiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic de parcelare, care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale.

12.3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile :

-fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementărilor Codului Civil;

-caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare pentru proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

-accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

-numărul de acces pe același drum va fi redus la minimum necesar;

-parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

-fundăturile – cu o lungime maximă admisă de 175 m – trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător

ART.14. Accese pietonale :

-toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

-căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :

- *pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;*
- *pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi;*

-acesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar pe flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

-acesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

-la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

-la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

-se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;

12.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :

-terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun de posibilitatea realizării alimentării cu apă, racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică (condiționat de aviz FRE) și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate;

*-pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;*

-pentru **locuințe**, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fântâni și orice sursa posibilă de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri animale, cotete** – precum și prevederile Codului Civil (art.610). **In jurul fantanii, trebuie să existe un perimetru de protecție , amenajat în panta, cimentat sau pava.t**

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico – edilitare:

-rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin **domeniului public;**

-contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico – edilitare, vor cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți: clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

-indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare – vezi 14 „TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară”

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;

-rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;

-lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;

12.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare:

-parcelarea trebuie să permită înscrierea în POT=20%;

-terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți;

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);

-condițiile de construibilitate sunt :

- *pentru clădiri izolate – front minim la stradă 15 m;*
- *suprafața minimă a parcelei – 1000 m conform Art. 12;*
- *accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele – art.14 și 15;*
- *echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art.14 și 15;*
- *forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;*

-pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare (art.3)

- *se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile, care pot respecta toate normele de conformare;*
- *pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice indicate, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG în L1r 4 și L1r 6; - pentru funcțiunea dominantă (locuirea cf.art.2):*
- *în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor , precum și cele de amplasare și conformare;*

• pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației;

-parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate conform legii.

ART.19. –Înălțimea construcțiilor

-pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante se va accepta un regim de înălțime maxim de P+2E (10 metri la cornisa), cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

-în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele :

-conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decorațiunile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

-**materialele** de construcție pentru finisajele exterioare – (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). *Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placașe de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră).*

-**conformarea și amplasarea golurilor** (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

-**culorile** ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban; *se vor evita culorile reci (gama albastru)*

-**împrejmuirea** construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; *se vor evita împrejmuirile din elemente prefabricate din beton.*

- *se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești.*

ART.21. Procentul de ocupare a terenului:

-procentul de ocupare a terenului (POT) nu trebuie să depășească limita superioară de 20%

12.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiuri.

ART.22. Parcaje :

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei – vezi anexa 4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le pot asigura în perimetrul parcelei respective;

-necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr.5 din R.G.U.;

-se va respecta și art.**22/9.L1r.**

-*nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).*

ART.23. Spații verzi :

-eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate pentru încadrarea în CUT stabilit pentru UTR-ul respectiv;

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

-pentru funcțiuni complementare (parcuri, amenajări sportive, etc) se va respecta și *Cap. 17.V.*

ART.24. Împrejmuiri:

-pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și transparente și dublate de gard viu;

-pentru locuințe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejuriri opace și cu înălțimi de max.2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,8 m.

- împrejurirea spre strada va avea un soclu opac de 0,6 m și o parte transparenta dublata eventual de un gard viu.

13. Lag–ZONA LOCUINȚE ȘI AGROTURISM

13.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

-Lag – agroturism (UTR: 6, 7, 13);

-Las – locuințe și agroturism cu restricții pentru protecția sanitară (UTR: 13)

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de zona de locuințe și agroturism, compusă din :

-locuințe individuale, cu regim mic de înălțime pe parcele cu suprafața medie de 2000 mp;

ART.3. Funcțiunile complementare admise sunt :

-instituții și servicii complexe;

-paduri-parc, amenajări pentru recreere și sport;

-utilități.

13.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor;

-locuințe individuale cu regim mic de înălțime;

-locuințe individuale cu restricții, în zonele de protecție;

-anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max. P+1 et., în condițiile respectării Ordinului M.S. 1935/sept.1999-art.16.

-servicii complexe, sociale, comerț.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

-oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995;

-oricare din funcțiunile de la art.4. pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;

-oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR 13 cu condiția obținerii și a avizului privind protecția sanitară impusă;

-oricare din funcțiunile de la art. 4 pe parcele ce nu permit înscrierea în POT = 15 % - UTR 13, POT = 20 % - UTR 7 și POT = 25% - UTR 6, sau care se situează în zonele cu probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren, cu condiția aprobării unui PUZ.

-oricare din funcțiunile de la art. 4 în UTR: 6, 7, 13 cu condiția efectuării prospecțiilor geotehnice (aviz geotehnic) pe zonele cu restricții temporare până la întocmire studiu geotehnic aprofundat, corespunzătoare zonelor cu probabilitate medie de producere a alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic.

- oricare din funcțiunile de la art 4 in UTR 13 cu condiția obținerii avizului CFR in zona de protecție a infrastructurii feroviare.

ART.6. Utilizări interzise :

-unități economice poluante și care generează trafic intens;
-locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă - vezi caracteristici ale parcelelor.

ART.7. Interdicții temporare :

-oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

ART.8. Interdicții permanente :

-orice fel de construcție al cărui acord de mediu este condiționat de elaborarea unui studiu de impact asupra mediului (Anexa II la Legea 137/1995).
-orice fel de locuință nouă *fara sistem de alimentare cu apă în sistem centralizat* cf. art.2, în zonele de protecție sanitară în UTR 13;
-orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico – edilitare; prospectul străzilor, LEA, traseu rețele apă – canal;
-orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului, în vigoare.
-orice fel de construcție în zonele de protecție a cursurilor de apă.

13.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

13.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale:

-durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr. – 21 oct. pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud)

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin PUG.

ART.11. Amplasarea față de aliniament:

-se va respecta **Art.11/9.L1r**

-aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat;

-regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc).

-în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ($H_{max} = D$) pentru conformare cu normele de igienă și securitatea construcțiilor;

-se va respecta regimul de liniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite de 3-5 m pentru locuințe și peste 5 m – cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri – în cazul clădirilor cu funcțiuni publice precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;

-în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

-suprafața minimă a unei parcele este de 1500 mp., iar adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lățimea acesteia;

-pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe și se vor respecta prevederile art.12/ L1r;

-în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare prealabilă adecvată acestei funcțiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic de parcelare, care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale.

13.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile :

-fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementărilor Codului Civil;

-caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare pentru proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

-accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

-numărul de acces pe același drum va fi redus la minimum necesar;

-parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

-în zonele adiacente DN1 se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;

-fundăturile – cu o lungime maximă admisă de 175 m – trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător

ART.14. Accese pietonale :

-toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

-căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;*
- pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi;*

-accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar pe flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

-accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

-la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

-la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

-se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;

13.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :

-terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun de posibilitatea realizării alimentării cu apă, racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică (condiționat de aviz FRE) și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate;

*-pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;*

*-pentru **locuințe**, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții :*

● realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fântâni și orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe** – precum și prevederile Codului Civil (art.610). **În jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.**

● în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico – edilitare:

-rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin **domeniului public;**

-contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico – edilitare, vor cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți: clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

-indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare – vezi 14 „TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară”

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;

-rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;

-lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;

13.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare:

-parcelarea trebuie să permită înscrierea în POT = 15% în UTR 13, POT = 20% în UTR 7, POT = 25% în UTR 6;

-terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți;

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);

-condițiile de construibilitate sunt :

- *pentru clădiri izolate – front minim la stradă 15 m;*
- *suprafața minimă a parcelei – 1500 m conform Art. 12;*
- *accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele – art.14 și 15;*
- *echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art.14 și 15;*
- *forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;*

-pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare (art.3)

- *se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile, care pot respecta toate normele de conformare;*
- *pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice indicate, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG în L1r 4 și L1r 6; -pentru funcțiunea dominantă (locuirea cf.art.2):*

• în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor , precum și cele de amplasare și conformare;

• pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației;

-parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate conform legii.

ART.19. –Înălțimea construcțiilor

-pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante se va accepta un regim de înălțime maxim de P+I+M (7 metri la cornisa), cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

-în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele :

-conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decorațiunile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

-**materialele** de construcție pentru finisajele exterioare – (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora). *Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placașe de faianță și gresie policromă, tencuieli vopsite în culori stridente și decorații străine de repertoriul ornamental tradițional. Se va evita utilizarea de materiale de învelitoare cu policromie stridentă (verde, roșie, albastră). Se recomandă folosirea materialelor tradiționale (învelitoare șifă, sălpi și grinzi de lemn, soclu de piatră);*

-**conformarea și amplasarea golurilor** (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

-**culorile** ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban; *se vor evita culorile reci (gama albastru)*

-**împrejmuirea** construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale; *se vor evita împrejuririle din elemente prefabricate din beton.*

- *se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești;*

-*se recomandă folosirea materialelor tradiționale (lemn, piatră).*

ART.21. Procentul de ocupare a terenului:

-procentul de ocupare a terenului (POT) nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG de 15% în UTR 13, 20% în UTR 7, 25% în UTR 6.

13.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

ART.22. Parcaje :

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei – vezi anexa 4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le pot asigura în perimetrul parcelei respective;

-necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr.5 din R.G.U.;

-se va respecta și art.22/L1r.

-*nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).*

ART.23. Spații verzi :

-eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate pentru încadrarea în CUT stabilit pentru UTR-ul respectiv;

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

-pentru funcțiuni complementare (parcuri, amenajări sportive, etc) se va respecta și Cap. 14.P.

ART.24. Împrejmuiri:

-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și transparente și dublate de gard viu;

-pentru locuințe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative, cu înălțimea de max. 1,8 m.

- împrejmuirea spre stradă va avea un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă dublată eventual de un gard viu.

14. ID (perspectivă) – ZONA LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

14.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile și subzone funcționale sunt :

ID– perspectivă – zonă mixtă (industrie și locuințe de serviciu) (UTR 8)

ART.2. Funcțiunea dominantă este zona pentru unități industriale compusă din: întreprinderi industriale mici și mijlocii de producție și servicii nenocive, depozite, etc.

ART.3. Funcțiunile complementare :

-zone verzi;
-servicii complexe.

14.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

-activități industriale nepoluante conform art.2;
-depozite și anexe industriale;
-servicii pentru activități industriale;
-spații verzi, plantații de protecție;
-locuințele existente vor putea fi numai reparate curent.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

-oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996 și Legii 10/1995, a studiului de impact și a acordului de mediu conform Legii 137/1995.

-oricare din funcțiunile de la art.4, cu condiția existenței unui aviz geotehnic;

-oricare din funcțiunile de la art.4, cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare (Ordinul MS nr.536/1997);

-oricare din funcțiunile de la art.4 , cu condiția respectării zonelor de protecție și servituților stabilite prin reglementări.

ART.6. Utilizări interzise :

-locuințe și instituții publice; *zona prezintă disfuncționalități majore: poluare fonică și a aerului, izolare funcțională față de unitățile de învățământ și servicii;*

-construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă (3000 mp) și front la stradă (18 m).

ART.7. Interdicții temporare:

-schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare și obținerea avizelor legale;

-oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

ART.8. Interdicții permanente :

-orice fel de construcție în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico –edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețele gaze, apă – canal;

-orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit stabilite prin studiul de impact.

- *nu se vor construi locuințe noi.*

14.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

14.3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

- *Se recomandă însorirea spațiilor pentru birouri;*

- *Se recomandă orientarea nord pentru depozite;*

- *Se recomandă iluminare zenitală pentru spațiile de lucru;*

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G;

ART.11. Amplasarea *clădirilor* față de aliniament:

-zonele industriale necesită elaborarea de studii urbanistice *zonale* în cadrul cărora se vor respecta principiile determinante de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității); *in cadrul acestor PUZ – uri se vor preciza rețreagerile de la aliniamente care vor fi obligatoriu de minim 6,00 metri.*

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

-pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale, construcții anexe și utilități, parcări și spații verzi de protecție perimetrare; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;

-distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($l = \text{min.} 3\text{m}$);

-retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- *Clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6,00 metri.*
- *In toate cazurile retragerea față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 10 metri.*

14.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile :

-*pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;*

-*în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3m și o înălțime de 3,5 m;*

-*accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență.*

-fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

-caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

-accesele pe parcelele din zonă se recomandă a se face din drumul vicinal propus spre modernizare, pentru a diminua punctele de conflict de pe DNI;

-parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.

ART.14. Accese pietonale :

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu acces pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

-căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
- pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi.

14.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente :

-pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

- prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele;

ART.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

-Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;

-rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;

- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică

14.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18.Parcelare:

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează). *Dimensiunea parcelelor pentru noi investiții va fi de minim 3000 mp.*

-condițiile de construibilitate sunt :

- *front minim la strada de 18 m;*
- accesibilitate la drum public

vezi și condițiile pentru asigurarea acceselor obligatorii – art.13 și 14;

- echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art.15 și 16;
- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament;

-pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2):

- se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare.

ART.19. Înălțimea construcțiilor :

- *autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile imediat învecinate;*

- *în sensul prezentului Regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor :

-aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;

-în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face **pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii;**

-se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc);

ART.21. Procentul de ocupare a terenului:

-procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces;

-valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG;

-POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu indicatorii admisibili determinați de necesitățile tehnologice și cu normele de protecție sanitară și de protecție a mediului.

14.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

ART.22. Parcaje :

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei) – (vezi anexa nr.4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective; necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr. 5 din R.G.U.;

-nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact asupra mediului (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART.23. Spații verzi:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori cu coroana mare ce vor forma o perdea vegetală de protecție.

-eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr.6 din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;

-pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din PUG nu precizează indicatorii minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 20 % din parcelă sau stabilit prin studiul de impact asupra mediului;

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrice de min. 10 m, la limita zonei funcționale;

ART.24 Împrejmuiri :

-conform necesității de securitate;

-Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 și vor fi dublate cu gard viu.

-portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

15. ID–ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

15.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile și subzone funcționale sunt :

- IDp – industrie prelucrătoare (*UTR 1, 3, 7, 8*);
- IDm – industrie mică, servicii, depozitare (*UTR 8*);
- IDt – unități de transport, reparații auto (*UTR 8*);

ART.2. Funcțiunea dominantă este zona pentru unități industriale compusă din: întreprinderi industriale mici și mijlocii de producție și servicii nenocive, depozite, etc.

ART.3. Funcțiunile complementare :

- zone verzi;
- servicii complexe.

15.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- activități industriale nepoluante conform art.2;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru activități industriale;
- spații verzi, plantații de protecție.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

-oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborate conform Legii 50/1991 republicată în 1996 și Legii 10/1995, a studiului de impact și a acordului de mediu conform Legii 137/1995.

-oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR 8, cu condiția existenței unui aviz geotehnic;

-oricare din funcțiunile de la art.4, cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare (Ordinul MS nr.536/1997);

-oricare din funcțiunile de la art.4 , cu condiția respectării zonelor de protecție și servituților stabilite prin reglementări în UTR 8.

ART.6. Utilizări interzise :

- locuințe și instituții publice;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de supraf. minimă și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);

ART.7. Interdicții temporare:

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare și obținerea avizelor legale;
- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

ART.8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico –edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețele gaze, apă – canal;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit stabilite prin studiul de impact.

15.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

15.3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

- *Se recomandă însorirea spațiilor pentru birouri;*
- *Se recomandă orientarea nord pentru depozite;*
- *Se recomandă iluminare zenitală pentru spațiile de lucru;*

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G;

ART.11. Amplasarea *clădirilor* față de aliniament:

- zonele industriale necesită elaborarea de studii urbanistice *zonale* în cadrul cărora se vor respecta principii determinante de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității); *in cadrul acestor PUZ –uri se vor preciza rețreagerile de la aliniamente care vor fi obligatoriu de minim 6,00 metri.*

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

- dimensiunile parcelelor condiționează funcțiunea clădirilor care se vor amplasa; autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui PUD, studiu urbanistic necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona industrială stabilită;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale, construcții anexe și utilități, parcări și spații verzi de protecție perimetrare; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;

-distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($l = \min. 3m$);

-retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- In toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10 metri.

15.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile :

-pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3m și o înălțime de 3,5 m;

-accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență.

-fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

-caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

-accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

-numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;

-parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

-în zonele adiacente DN 1, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonal, se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens, în conformitate cu prevederile urbanistice – vezi – pl.nr.3 – Reglementări urbanistice.

ART.14. Accese pietonale :

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

-căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire

conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;

- pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi.

15.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente :

-pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

- prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele;

ART.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

-Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;

-rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;

- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică

15.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare:

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează). *Dimensiunea parcelelor pentru noi investiții va fi de minim 3000 mp.*

-condițiile de construibilitate sunt :

- *front minim la strada de 18 m;*
- *accesibilitate la drum public*

vezi și condițiile pentru asigurarea acceselor obligatorii – art.13 și 14;

- *echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art.15 și 16;*

- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2):
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora *PUZ-uri pentru parcelare doar pentru mai mult de 3 loturi*, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG.

ART.19. Înălțimea construcțiilor :

- *autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile imediat învecinate;*
- *în sensul prezentului Regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor :

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face **pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii;**
- se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc);

ART.21. Procentul de ocupare a terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.;
- valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG;
- POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu indicatorii admisibili determinați de necesitățile tehnologice și cu normele de protecție sanitară și de protecție a mediului.

15.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART.22. Parcaje :

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei) – vezi anexa nr.4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective; necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr.5 din R.G.U.;

-nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact asupra mediului (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART.23. Spații verzi:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori cu coroana mare ce vor forma o perdea vegetala de protecție.

-eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr.6 din R.G.U. în raport cu funcțiunea clădirii;

-pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din PUG nu precizează indicatorii minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 20 % din parcelă sau stabilit prin studiul de impact asupra mediului;

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare de min. 10 m, la limita zonei funcționale;

ART.24 Împrejmuiri :

-pentru funcțiunea dominantă – conform necesității de securitate;

- *Împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 si vor fi dublate cu gard viu.*

-*portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.*

16. A–ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

16.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

-Aa – *unități de producție agricolă (UTR 8)*

-Aas – *unități și servicii agricole (UTR 13)*

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este:

- întreprinderi mici și mijlocii de producție și servicii agricole, depozite produse agricole etc.

ART.3. Funcțiunile complementare :

-zona de locuințe existente ;

16.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor :

-activități agricole nepoluante, conform art.2;
-clădiri administrative, depozite și anexe agricole;
-servicii pentru activități agricole;
-locuințe rurale și anexe existente.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

-oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995;
-oricare din funcțiunile de la art.4 pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoaterea din circuitul agricol *pe baza unui PUZ aprobat*;
-oricare din funcțiunile de la art.2, cu condiția existenței unui PUZ aprobat;
-oricare din funcțiunile de la art.2, cu condiția rezolvării tuturor condițiilor impuse de normele sanitare în interiorul parcelei (Ordinul MS nr.1935/1996) și a existenței unui aviz geotehnic;
-oricare din funcțiunile de la art.2, cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și rețelelor majore, precum și funcție de profilul activității – față de zonele de locuit, stabilite prin studiul de impact asupra mediului elaborat conform Legii 137/1995;

ART.6. Utilizări interzise :

-locuințe noi și instituții publice

ART.7. Interdicții temporare :

-schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare și obținerii avizelor legale

ART.8. Interdicții permanente

-orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și distanțele normate față de zona de locuit stabilite prin studiul de impact;
-orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, traseu rețele apă – canal, gaze și în zonele de protecție a cursurilor de apă stabilite prin reglementări

16.3. - CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

16.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale:

-necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează anexei nr.3 la R.G.U.

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice;

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G.

ART.11. Amplasarea față de aliniament:

-zonele unităților agricole necesită elaborarea de studii urbanistice PUZ – în cadrul cărora se vor respecta principiile determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității);
Retragerea minima fata aliniament va fi de 6,00 metri.

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

-dimensiunile parcelelor condiționează funcționarea clădirilor care se vor amplasa; autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu urbanistic necesar pentru a proba construibilitate a unei parcele în zona stabilită.

-Clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la nu mai puțin de 6 metri față de limitele laterale și la nu mai puțin de 10 metri față de limita posterioară. Când limita laterală coincide cu limita zonei funcționale distanta minima dintre clădiri si limita va fi de cel puțin 10 metri.

16.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile :

-pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr –o cale publica de circulatie.

ART.14. Accese pietonale :

-pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr –o cale publica de circulatie.

16.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.15.Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente :

-în cazul existenței rețelelor și a posibilității de racordare, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

- prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);

- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;

-rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;

- lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;

16.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

ART.18. Parcelare :

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează);

-condițiile de construibilitate sunt:

- *front minim la stradă 36 m;*
 - *accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute)*
- vezi și condițiile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – art.13 și 14;
- *echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art.15 și 16;*
 - *forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament;*

-pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2):

- *se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;*
- *pe terenurile libere unde se intenționează realizarea unor micro-ferme, pentru creșterea animalelor mici sau a păsărilor, se vor elabora studiile urbanistice zonale, în urma unor avize de oportunitate, ce vor fi întocmire și aprobate conform legii;*
- *pentru unitățile agricole propuse prin PUG, suprafața parcelei va fi cuprinsă între 4000 și 5000 mp.*

ART.19. Înălțimea construcțiilor :

-se va respecta art.31 din R.G.U., conform necesităților tehnice sau normelor specifice corelat cu CUT pentru UTR nr.8;

-pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de înălțime de maxim 9m, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor, se pot accepta și clădiri cu regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii;

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor :

-aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;

-se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc);

ART.21. Procentul de ocupare al terenului :

-procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

-valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG și planșele UTR nr.13 și pl UTR 8.

-POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu indicatorii admisibili determinați de necesitățile tehnologice și cu normele de protecție sanitară.

16.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART.22. Parcaje :

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei) – vezi anexa nr.4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective; necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr.5 din R.G.U.;

-nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact asupra mediului (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

ART.23. Spații verzi :

-vezi art. 23/15.ID.

ART.24. Împrejurimi :

-se vor realiza în conformitate cu profilul unității și cu necesitățile de securitate, cu înălțimi de max. 2,60 m, respectând exigențele de estetică arhitecturală.

- *portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incinta fără a incomoda circulația pe drumurile publice.*

17. V-ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE

17.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- *Vpd – pădure (UTR: 5, 9, 12,13)*
- *Vps – amenajări sportive (UTR: 1, 3, 4 ,8, 9, 12)*
- *Vp – parcuri (UTR 1)*
- *Vpp – perdele de protecție (UTR: 5, 6, 7, 8)*

ART.2. Funcțiunea dominantă spații verzi compusă din: paduri - parcuri, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție.

ART.3. Funcțiunile complementare :

- construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice: chioșcuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc și sport în aer liber sau acoperite etc.
- construcții anexe.

17.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor.

- amenajări de parcuri și scuaruri;
- amenajări pentru sport, recreere, odihna.
- plantații de aliniament și de protecție între zonele funcționale incompatibile, pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor majore și în zonele cu interdicții datorită studiului geotehnic.

ART.5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiunile de la art .4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui aviz geotehnic;

-oricare din funcțiunile de la art. 4, cu condiția existenței unui studiu urbanistic în UTR 5;

-oricare din funcțiunile de la art. 4, cu condiția respectării servituților și a zonelor de protecție instituite conform legii.

-orice intervenție asupra siturilor naturale necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legii nr. 137u / 1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ART.6. Utilizări interzise :

- locuințe și instituții publice;
- activități economice;

ART.7. Interdicții temporare :

-oricare din construcțiile admise prezentate la art. 3 până la elaborarea unui proiect bazat pe foraje geotehnice.

ART.8. Interdicții permanente :

-orice fel de construcție în zonele: *împădurite, zonele cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren, zonele improprii de construit conform studiului geotehnic, zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețele gaze, apă-canal;*

-orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare.

17.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

17.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

- vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive a spațiilor amenajate pentru odihnă și joc;

- se vor realiza plantații înalte completate cu arbuști spre sudul amenajărilor sus-menționate.

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice :

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G.

ART.11. Amplasarea față de aliniament :

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor.

Art.12. Amplasarea în interiorul parcelei :

- plantațiile înalte vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

17.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile :

-în interiorul amplasamentului vor fi asigurate accese carosabile ocazionale pentru întreținerea plantațiilor și intervenția pompierilor în caz de incendii.

ART.14. Accese pietonale :

-toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

-căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire-conform studiilor urbanistice elaburate și aprobate conform legii ;
- pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

-accese pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

-la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

-la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

-se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

17.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

-echiparea tehnico-edilitară a spațiilor plantate amenajate prin racord la rețeaua edilitară existentă cade în sarcina Primăriei Cornu;

ART.16. Realizarea de rețele tehnico – edilitare :

-în spațiile plantate amenajate se pot realiza rețele tehnico-edilitare pentru întreținerea spațiilor verzi, prin grija Primăriei Cornu.

17.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare :

- pentru realizarea indicilor de suprafață verde normată, Primăria va achiziționa teren în Centrul Civic conform PUZ-ului ce urmează a se realiza.

ART.19. Înălțimea construcțiilor :

*-pentru construcții aferente parcurilor =10 m;
-pentru construcții aferente dotărilor pentru sport și activități de recreere =cf. necesităților , cu condiția respectării valorii minime a CUT, specificată pe UTR –ul respectiv.*

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor :

- nu este cazul

ART.21. Procentul de ocupare al terenului :

- nu este cazul (vezi Art. 23).

17.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi și împrejurimi

ART.22. Parcaje :

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele funcțiuni care prin specific (funcțiunile zonei – vezi anexa nr.4 din R.G.U.) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;

-necesarul de parcaje pentru fiecare amenajare de spațiu verde ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 și anexei nr-5 din R.G.U.;

- în imediata vecinătate a Parcului Central, pe terenul aferent Primăriei, se va realiza o parcare publică cu un număr de 50 de locuri.

ART.23. Spații verzi :

- Suprafața ocupată de spații verzi și plantate în incintele construcțiilor cu alte funcțiuni decât locuințe vor fi:

- construcții administrative – minim 15%;

- construcții comerciale – minim 5%;

- construcții culturale – minim 20%;

- construcții sportive – minim 30%;

- construcții turism și agrement – minim 25%;

- construcții industriale și depozite – minim 20%;

- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat

de min. 30 % din parcelă; în zona unităților și surselor poluante se vor utiliza specii rezistente la nocivități;

-eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă și protecția mediului, corelarea se face ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului;

-amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;

-în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității;

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m, la limita zonei funcționale pentru unități industriale sau agricole;

ART.24. Împrejmuiri :

-pentru clădirile și amenajările cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

18. GC–ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

18.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Zona GC reunește funcțiunile care aparțin gospodăriei comunei și asigură colectarea și transportul gunoiului la deponiile ecologice de la nivel județean, asigură întreținerea spațiului public – străzi și spații verzi, autorizează împreună cu comunitățile parohiale lucrările funerare din cimitire.

La organizarea serviciului de salubritate se va urmări:

- *Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea pe sortimente a deșeurilor menajere cu recuperarea hârtiei, plasticului, sticlei.*
- *Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului să se facă astfel încât funcțiunea, compoziția, aspectul arhitectural – urbanistic al zonei să nu fie afectat.*
- *Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal.*

- *Organizarea valorificării reziduurilor organice care prin compostare poate furniza un îngrășământ ecologic și ieftin.*

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- G_{Cc} – cimitire (UTR: 5, 12)
- G_{Cs} – salubritate (UTR 8)

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este: construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală.

ART.3. *Funcțiunile complementare admise – prestări de servicii în cimitire - în construcții și în întreținerea locurilor de veci.*

18.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- cimitire, cu amenajări și construcții aferente- capela, circulații carosabile, parcaje, circulații pietonale, plantații, pavilion administratie, anexe sanitare, sectie prestari servicii.
- sectie salubritate – punct administrativ, remiza auto, statie carburant.
- precolectarea/sortare deșeuri – punct administrativ, platforma tehnologica.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

- oricare din utilizările de la art.4 cu condiția respectării Legii 137/1995 prin elaborarea unui studiu de impact și obținerea acordului de mediu;
- oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară (Norme speciale nr. 101/10 apt.1997) de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă, și – conform Ordinului MS nr.536/1997 – față de zonele de locuit, astfel :

- cimitire -50 m
- unități de salubritate -200 m

ART.6. Utilizări interzise :

- oricare altă funcțiune în afara celor precizate prin PUG.

ART.7. Interdicții temporare :

- oricare din construcțiile admise prezentate la art.2 până la elaborarea obligatorie și aprobarea studiilor de specialitate necesare:

ART.8. Interdicții permanente :

- orice fel de construcție altele decat cele precizate la articolul 4.

18.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

18.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

-nu e cazul

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G.

ART.11. Amplasarea față de aliniament :

-se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție;

-se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității);

În cazul incintelor situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10 metri.

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei :

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea parcelei pentru funcțiunea stabilită;

-se vor respecta normele de igienă prevăzute în Ordinul MS nr.536/1997 sau care îl înlocuiesc.

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu puțin de 6,0 metri.

- distanța clădirilor față de limitele laterale ale incintelor va fi jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri

Distanța față de limita de fund a parcelei va fi de 10 metri.

-în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare ce vor fi monitorizate de agenția de mediu.

18.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART.13. Accese carosabile

-stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu :

- destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condiții de amplasament;
- caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente

deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zonă;

- asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- *la cimitire, între morminte și gardul cimitirului, se va lăsa o zonă liberă de 3 m;*
- *pentru transportul morților la groapă, vor fi prevăzute alei de 2 m lățime.*

ART.14. Accese pietonale :

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

-căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
- pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi.

18.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico – edilitare existente :

-pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

- prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele;

ART.16. Realizarea de rețele tehnico – edilitare :

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzacirculației și platforme tehnologice, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje/garaje,

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului;

-rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietatea publică a statului;

-lucrările prevăzute în aceste domenii, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică

18.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare :

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);

-condițiile de construibilitate sunt :

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele – art.14 și 15;
- echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art.14 și 15;
- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- *parcelele pentru morminte vor avea 2x3 m, parcelele pentru cavouri vor avea min. 4x3 m*

ART.19. Înălțimea construcțiilor :

-pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de înălțime mai mare decât cel specific (P), determinat de necesități tehnologice numai pe baza unui studiu de specialitate;

- pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 9,0 metri;

- pentru cavouri se recomandă o înălțime maximă la cornișă de 3 m.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală

- la cimitire se va tine seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ART.21. Procentul de ocupare al terenului:

-în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin P.U.G. (vezi planșa nr. **5 – Unități teritoriale de referință**);

-pentru cimitire, valoarea maximă a POT-ului va fi de 10% (capela mortuară , clădiri administrative și sociale), iar CUT-ul va fi de 0,1.

18.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi și împrejmuiri

ART.22 Parcaje :

-necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și Anexei nr.5 din R.G.U.;

ART.23. Spații verzi :

-pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimali, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 5% din parcelă.

- *Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei cimitirelor.*

ART.24. Împrejmuiri:

-împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 2,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

-*în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă.*

19. TE–ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO –EDILITARĂ

19.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

-*TE – rețele tehnico – edilitare (UTR 1-8, 11-13)*

-*TEa – construcții aferente rețelei de aliniament cu apă (UTR 10),*

-*TEe – stație de epurare (UTR: 8, 14)*

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de: construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico- edilitare .

ART.3. Funcțiunile complementare nu sunt admise.

19.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

-orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare asigurate, atrase potrivit legii.

ART.5. Utilizări permise cu condiții :

-oricare funcțiunile de la art.4 cu condiția respectării zonelor de protecție;

-respectarea zonei de protecție de 30 m la aducțiunile de apă și obținere aviz I.S.P. pe terenurile traversate de rețeaua respectivă;

-autorizația de construire pentru lucrările de la art.4 se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate, în condițiile legii.

-Respectarea zonei de protecție de 30 m la conductele magistrale de apă.

ART.6. Utilizări interzise :

-oricare altă utilizare

ART.7. Interdicții temporare :

-oricare din construcțiile admise până la asigurarea accesului carosabil.

ART.8. Interdicții permanente:

-orice fel de construcție admisă care, prin dimensiuni și capacitate presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;

19.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

19.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

-nu e cazul;

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G.

ART.11. Amplasarea față de aliniament :

-vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare U.T.R.; conformate condițiilor funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivități).

ART.12 Amplasarea în interiorul parcelei :

-pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții conform necesităților tehnice sau normelor specifice.

-dimensiunea (latimea) zonei de protecție și de siguranță a LEA are următorile valori în funcție de tensiune:

- 24 m – pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kw.
- 37 m – pentru LEA cu tensiuni de 110 kw.
- 55 m – pentru LEA cu tensiuni de 220 kw.
- 75 m – pentru LEA cu tensiuni de 400 kw
- 81 m – pentru LEA cu tensiuni de 750 kw

- distanta minima dintre conductele de gaze si diferitele obiective este urmatoarea (ND3915 – 94) :

- depozite carburanti – 30 m
- Posturi de transformare 110kw – 25 m
- Posturi de transformare mai mica de 110 kw – 20 m
- centre populate - presiune mai mare de 40 bari - 35m
- centre populate - presiune intre 40 – 6 bari – 20 m
- centre populate - presiune sub 6 bari – 3m
- paralelism cu CF – 50 m
- paralelism autostrazi – 30 m
- paralelism cu DN – 22 m
- Paralelism cu DJ – 20 m
- Paralelism cu DC – 18 m
- Lucrari miniere de suprafata sau subteran – 200 m
- Balastiere - 500 m
- Poligoane de tragere -250 m
- Deponii de gunoaie – 50 m

19.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile :

-fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

-caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă;

ART.14. Accese pietonale :

-toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora:

19.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente :

-pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local.

-pentru **locuințe** , în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte norme sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice** – precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

-pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

- prelungescă rețeaua existentă(dacă are capacitatea necesară) ;
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele

ART.16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare :

-rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;

-contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau

beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc și rețele tehnico – edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

-indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;

-indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate – în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

-domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;

-rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;

-rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;

-lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

-lucrările de extindere se fac conform art.16 și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

19.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.18. Parcelare :

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțile care îl grevează);

ART.19. Înălțimea construcțiilor :

-conform necesităților tehnice sau normelor specifice;

-în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice , nu se va depăși regimul de înălțime de P + 1, cu avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va institui prin studiile urbanistice ulterioare, aprobate conform legii.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor :

-aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public;

-în cazuri speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice;

ART.21. Procentul de ocupare al terenului:

-POT maxim – 70%, CUT maxim – 0,7.

19.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi și împrejurimi

ART.22. Parcaje :

-necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr.5 din R.G.U.

ART.23. Spații verzi :

-pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr.6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din parcelă, în zona de protecție severă normată sau cea sanitară;

ART.24. Împrejurimi :

-împrejmirile vor avea o înălțime determinată de rațiuni de securitatea exploatării și vor fi preferabil transparente și dublate de gard viu.

20. CC-ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

20.1. – CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

-CCr – căi rutiere (UTR 2-13)

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de: construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere.

ZONA DRUMULUI ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATĂ DE ELEMENTELE CONSTRUCTIVE DE DRUM ȘI DE LUCRĂRILE AFERENTE CONSTITUITĂ DIN AMPRIZA ȘI CELE DOUĂ FÂȘII LATERALE DE O PARTE ȘI DE ALTA A EI, DENUMITE ZONE DE SIGURANȚĂ, LA CARE SE ADAUGĂ ȘI ZONELE DE PROTECȚIE CORESPUNZĂTOARE FIECĂREI CATEGORII DE DRUMURI PUBLICE.

ART.3. Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art.18 din R.G.U., în zona de protecție a drumurilor publice. *În zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:*

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante)

20.2. CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor :

-oricare din construcțiile cu funcțiunile de la art.2;

-rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public;

-parcajele publice;

-unități ale întreprinderilor de transport teritoriale.

-orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice.

ART.5. Utilizări permise cu condiții:

-orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art.18 din R.G.U., conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

-oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995 a unui aviz geotehnic, a studiului de impact și a acordului de mediu ;

-oricare din funcțiunile de la art.4 pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului *OCPI* pentru scoatere din circuitul agricol;

-oricare din construcțiile aparținând funcțiunilor conform art.2 în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea și aprobarea conform legii a studiilor și proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementări;

-orice construcție, în condițiile paragrafului anterior, care prin amplasare și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță; accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice;

- *pista de bicicliști propusă în lungul DN 1 va avea 2 fire(în frontul estic) și 2 m lățime; în lungul drumurilor județene DJ 101R și DJ 205G, pistele de bicicliști vor avea un singur fir (de fiecare parte a străzii), de 1 m lățime.*

ART.6. Utilizări interzise :

-orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

-lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

ART.7. Interdicții temporare :

-orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG în U.T.R 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii.

ART.8. Interdicții permanente:

-orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare;

-orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;

-se va respecta zona de protecție sanitară și servituțile legal instituite, evidențiate în planurile din P.U.G.;

-se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fasia de teren de 20 m de-a lungul liniilor de cale ferată.

20.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

20.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

-nu e cazul:

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drumuri comunale și străzi în intravilan ;

-elementele componente ale drumurilor sunt : calea de rulare, ampriza, fâșiile de siguranță și zonele de protecție;

ZONELE DE PROTECȚIE sunt stabilite în funcție de categoria drumului, astfel :

• *în afara localităților – fâșiile de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță și axul drumurilor au următoarele latimi:*

-22 m. din ax -la DN ;

-20 m. din ax - la DJ;

-18 m. din ax -la DC;

Aceste terenuri rămân în gospodăria acelor care le au în proprietate sau administrație, cu folosința respectivă.

• în intravilanul localității – lățimea zonei străzii stabilită prin prospecte.

ART.11. Amplasarea față de aliniament :

- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 26 m pentru drumurile naționale,

de minim 24 m pentru drumurile judetene si de minim 20 m pentru drumurile comunale.

- autorizarea realizării împrejuririlor în zonele de extindere a intravilanului (UTR 8 –unitate salubritate și UTR 13 – nordul magazinului mixt) se va face la 13 m din ax DN 1.

- in sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latime de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR situata de o parte si de alta a caili ferate.Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Regiei Autonome – SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei :

-conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate;

- amplasarea panourilor publicitare se va face in baza unor studii de specialitate pentru evitarea blocarii unor perspective interesante si pentru a nu stanjeni circulatia si vizibilitatea panourilor cu semne de circulatie..

20.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

ART.13.Accese carosabile :

-fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

-caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

-accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții,

-numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;

-parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

-în zonele adiacente DN 1, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale, se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;

-fundăturile – cu o lungime maxim admisă de 175 m – trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător;

ART.14. Accese pietonale :

-se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

20.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente :

-pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderi prevăzute prin grija Consiliului Local;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

-pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

- prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

ART.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

-rețelele stradale și rețelele edilitare aparținând domeniului public;

-contractele încheiate de consiliul local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții publice, etc și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

-indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;

-indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate – în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

-domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate ce aparțin statului sau unităților administrativ –

teritoriale; bunuri din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;

-rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;

-rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;

-lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

-lucrările de extindere se fac conform art.16 și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

20.3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi și împrejurii

ART.22. Parcaje :

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei centrale – vezi anexa 4 din R.G.U.) necesita parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;

-nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact (factor de perturbare a circulației în zona și a mediului înconjurător).

ART.23. Spații verzi :

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospecte.

-pentru construcții specificate de la art.2 și 3, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate;

-pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr.6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 20% din parcelă sau conform studiului de impact;

ART.24. Împrejurii:

- *nu este cazul.*

21. TA – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

21.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- TA – terenuri permanent sub ape.

ALBIA MINORĂ ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATĂ PERMANENT SAU TEMPORAR CU APĂ, CARE ASIGURĂ CURGEREA NESTINGHERITĂ, DIN MAL ÎN MAL A APELOR LA NIVELURI OBIȘNUITE.

ALBIA MAJORĂ ESTE PORȚIUNEA DE TEREN INUNDABILĂ DIN VALEA NATURALĂ A UNUI CURS DE APĂ.

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de: construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

ART.3. Funcțiunile complementare admise :
-lucrări de poduri și modernizări de poduri.

21.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor :
-orice construcții și amenajări conform art.2;
-lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren;
-lucrări de poduri și modernizări de poduri.

ART.5. Utilizări permise cu condiții:
-oricare din funcțiunile de la art.4, în condițiile respectării art.7 din R.G.U.. *Se pot autoriza lucrări de poduri, lucrările necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.*
-oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția respectării **Legii apelor nr.107/1996**;
-autorizația de construire pentru lucrările de la art.4 se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii, cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite.

ART.6. Utilizări interzise :
-orice fel de construcții cu excepția celor specificate la art.4.

ART.7. Interdicții temporare :
-în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995.

ART.8. Interdicții permanente :
-orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform **Legii apelor nr.107/1996, anexa 2**;

-modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierii pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deținătorilor, înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

21.3. CAPITOLUL 3-CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

21.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea față de punctele cardinale :

-nu e cazul;

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G.

ART.11. Amplasarea față de aliniament :

-se face în condițiile art.8 (regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent: (cursurile de apă);

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei:

-conform normelor specifice.

21.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- nu este cazul.;

ART.14. Accese pietonale:

-nu este cazul;

21.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.15. Racordarea la rețele tehnico – edilitare existente:

- nu este cazul

ART.16. Realizarea de rețele tehnico – edilitare:

-nu este cazul

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

-domeniul public este construit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților

administrativ- teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesesizabile.

ARHITECT,
Lucian Enache

ANEXE:

- **PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI**
- **SCHEMA UTR-URILOR**
- **LEGENDA UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**
- **PLANȘE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**