

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

**Str.Marasesti , Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. Pitesti, Jud. Arges,
tel. / fax 0248 – 214883, tel. 0788 375032**

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL BRADU

DENUMIREA LUCRARIII : REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
Plan Urbanistic General – Com. Bradu

CUPRINS :
Piese scrise

VOLUM :
1

EXEMPLAR :
1



PITESTI - 110053 - ROMÂNIA-
Piața VASILE MILEA Nr.1

Tel:0248/217800 ☎: 0248/220137
NR. 11180/02.11.2017

Către
PRIMĂRIA COMUNEI BRADU
A V I Z U L NR. 32

**PRIVIND PLANUL URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) și REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM (R.L.U.) al comunei Bradu, județul Argeș**

Faza de proiectare : P.U.G. – PLAN URBANISTIC GENERAL

Beneficiar : Consiliul Local al comunei Bradu, județul Argeș

Proiectant general : S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

Proiectant de specialitate : S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.- urb. dpl. Ioan Augustin SUCIU

Constatând că documentația a fost elaborată în conformitate cu prevederile :

- Legii nr. 350 / iunie 2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legii Nr. 351 /2001, privind P.A.T.N.- secțiunea IV- Rețeaua de localități;
- Hotararii Guvernului nr. 525 / 1996, privind Regulamentul General de Urbanism (modificată) ;
- Legii nr. 50 /1991, privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Întrucât documentația respectă conținutul cadru și procedura de avizare din Ghidul privind Metodologia de Elaborare a P.U.G.;

Luând în considerare avizul Consiliului Local și avizele obligatorii obținute cf. Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare;

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Consiliului Județean Argeș emite următorul

A V I Z FAVORABIL
privind documentatia PUG

**PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM (R.L.U.) AFERENT
COMUNA BRADU, JUDEȚUL ARGEȘ**

PREȘEDINTE COMISIE

Constantin Dan MANU

Prin Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUG se va stabili termenul de valabilitate a documentației, urmând ca o copie să fie trimisă la Consiliul Județean Argeș.

Înainte de aprobarea documentatiei de catre Consiliul Local, acesta are obligatia de a verifica modul in care au fost preluate in documentatie conditiile impuse prin avize. Respectarea legilor in vigoare, obtinerea tuturor avizelor legale , respectarea conditiilor din avize.

COLECTIV DE ELABORARE

DIRECTOR: ec.

ŞEF PROIECT: Urbanist

PROIECTATI: Urbanist

Inginer

Inginer



Inginer

Inginer

Economist

CĂI DE COMUNICAȚIE - DN: Inginer

DESENAT: Urbanist

Urbanist

Urb.

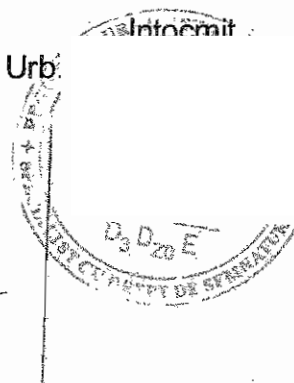
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGHES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la aviz C.T.A.T.U.

Nr. 1180 din 02.11.2017

Președinte



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA BRADU,
JUDEȚUL ARGES**

- VOLUMUL II -

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Zone si subzone functionale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- L - Zona pentru locuinte
- IS - Zona pentru institutii si servicii
- ID - Zona pentru unitati industriale si depozitare
- M - Zona Mixta
- A - Zona pentru unitati agricole
- C - Zona pentru cai de comunicatie
- SP - Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- GC - Zona pentru gospodarie comunală
- TE - Zona pentru echipare edilitara

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- TA - Terenuri agricole
- TF - Terenuri forestiere
- TH - Terenuri aflate permanent sub ape
- TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatie
- TN - Terenuri neproductive

VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

VII. ANEXE

1. Termeni utilizati in R.L.U.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BRADU 2017

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUG, el intarind si detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din PUG.

Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ.

Odata aprobat, impreuna cu PUG-ul, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic General aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999, cu Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism aprobat Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000, precum și cu urmatoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul Civil.
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobate prin Ordinul MLPAT nr. 839/2009;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;
- Legea nr. 351/2001, privind PATN – secțiunea IV – Reteaua de localitati;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Legea nr. 247/2005 privind circulatia juridica a terenurilor;

CONSILIUL JUDETEAN ARGHES

REZOLUTIE Neschimbare

ANEXA la PUG, necesara

Nr. 120 din 02.11.2017

Presedinte,

- O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe calea ferată română;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*;
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul administrativ al comunei Bradu de la data aprobării sale în Consiliul Local împreună cu Planul urbanistic general al comunei, constituindu-se în temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, emiterii certificatelor de urbanism, precum și a autorizării executării lucrărilor de construire a obiectivelor de investiții.

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Bradu cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone funcționale, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora și constituie instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al localității.

Prezentul R.L.U. preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu aprobate de Consiliul Local al comunei Bradu, în perioada 2000-2012, în măsura în care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului Național sau Județean.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale caror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al comunei Bradu.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii, aplicabile pe teritoriul unității administrativ teritoriale, până la nivelul parcelei cadastrale contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

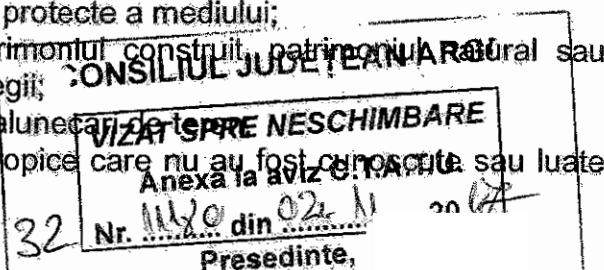
Prezentul R.L.U. aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții ce vor fi transmise solicitanților la emiterea certificatelor de urbanism.

La emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, pe lângă prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent, autoritatea locală competentă va avea în vedere respectarea actelor normative în vigoare, care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, și va lua în considerare și următoarele aspecte:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul cultural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost cunoscute sau luate în considerare la elaborarea P.U.G.

3.2. Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului Gen



anism

și le detaliază. Acesta este un regulament cadru și are atât un caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Autorizarea construcțiilor în baza prezentului RLU se poate face direct, dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- destinația construcției propuse este admisă prin prezentul RLU pentru terenul respectiv
- terenul este construibil în condițiile cap. II, art 4-6 din prezentul RLU

-prin PUG nu este instituită o interdicție sau restricție de construire în vigoare la data solicitării AC

Pentru situațiile în care nu sunt îndeplinite condițiile de la punctul anterior, administrația publică locală poate solicita, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu în condițiile Legii nr. 350/2001. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice zonei funcționale din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente, ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor P.U.Z.-uri, realizate și aprobate conform legii.

Modificarea prin P.U.Z.-uri a reglementărilor aprobate prin prezentul P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât pentru teritoriul studiat, cât și pentru cel învecinat, sens în care nu este permisă schimbarea prin PUZ a destinației terenurilor prevăzute în PUG pentru locuire individuală decât pentru realizarea de locuințe colective de mici dimensiuni sau a unor servicii publice necesare bunei funcționări a zonei rezidențiale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care noile reglementări nu contravin RGU și legislației în vigoare. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

3.3. Intrarea în vigoare a R.L.U.

Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Bradu din 2000. Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației și pot fi prelungite în condițiile legii. În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor de urbanism emise anterior și care nu au produs efecte juridice, autoritatea publică va avea în vedere la soluționarea unei astfel de cereri concordanta CU emis anterior, cu prescripțiile prezentului regulament.

3.4 Implementarea Planului Urbanistic General

În vederea asigurării implementării Planului Urbanistic General, se vor respecta prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice ale dezvoltării urbanistice ale comunei Bradu.

Corelat cu obiectivele strategice și cu proiectele pe axe prioritare, se identifică următoarele programe cu proiecte specifice prioritare, pentru comuna Bradu pentru următorii 10 ani:

PROGRAM DE EFICIENTIZARE A SISTEMULUI DE TRAFIC

1. Elaborarea PUZ-urilor obligatorii pentru stabilirea tramei stradale și a zonelor de interes public necesare pentru buna funcționare a zonelor introduse în intravilan;
2. Realizarea de noi drumuri de deservire locală, publică și privată în scopul deschiderii circulației publice, pentru buna funcționare a zonelor introduse în intravilan;
3. Modernizarea drumului județean 659;
4. Amenajarea intersecțiilor dintre DN65, DN65B și străzi;
5. Amenajarea stațiilor de transport în comun de-a lungul arterelor principale, ... zona

CONSILIUL JUDEȚEAN
ANEXĂ LA AVIZ C.T.A.T.U.
32
Nr. 1120 din 02.11.2017
Presedinte,
[Semnătură]

garilor CF, a zonelor de interes public si a aerodromului.

PROGRAM DE EXTINDERE SI MODERNIZARE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE

1. Extinderea retelelor de alimentare cu apa si canalizare, in conformitate cu proiectul tehnic aprobat, realizat anterior;
2. Extinderea retelelor de alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica si canalizare pentru buna functionare a zonelor introduse in intravilan;
3. Extinderea retelelor de gaze naturale, cablu TV, internet si telefonie, in functie de necesitatile populatiei

PROGRAM DE AMENAJARE SI INTRETINERE A SPATIILOR VERZI

1. Amenajarea spatiilor verzi adiacente drumurilor (plantatii de aliniament);
2. Implementarea spatiilor verzi, parcurilor in zonele nou introduse in intravilan;

PROGRAM DE INCURAJARE SI DEZVOLTARE A ACTIVITATILOR DE LOISIR

1. Amenajarea malurilor raului Neajlov in zonele introduse in intravilan, in vederea promenadei, a petrecerii timpului liber;
2. Amenajarea pistelor de biciclisti de-a lungul arterelor principale;
3. Amenajarea unui punct de informare (in sediul primariei);

PROGRAM DE DEZVOLTARE A ACTIVITATILOR ECONOMICE

1. Realizarea unor zone comerciale si de servicii de-a lungul DN65B, in parteneriat public-privat.
2. Realizarea unei zone mixte industriale si de servicii de-a lungul DJ659, in parteneriat public-privat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Planul Urbanistic General si prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc zonele protejate si de protectie a cladirilor cu valoare arhitecturala, identificate prin studiul istoric, zonele care au un regim special de protectie prevazut in legislatie, zonele de risc natural, zonele cu interdictie temporara ori definitiva de construire, si zone in care se preconizeaza operatiuni urbanistice de regenerare urbana.

Pentru zonele amintite anterior, la eliberarea autorizatiilor de construire se va analiza indeplinirea tuturor cerintelor legale speciale, alaturi de indeplinirea cerintelor prevazute in prezentul regulament de urbanism.

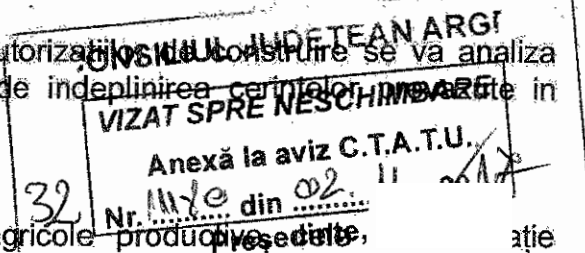
1.1. Terenurile agricole din extravilan

Terenurile agricole din extravilan: terenurile agricole productive, forestiera, pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agro-zootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si statiile de depozitare care servesc nevoilor agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.

Terenurile agricole productive cuprind suprafete arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantatii, pasuni, fanete, sere, solarii, etc.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa exclusiv pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Ulterior aprobarii Planului General de Urbanism P.U.G., pot fi introduse in intravilanul localitatilor si unele terenuri din extravilan, numai in conditii temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale P.U.Z., aprobate potrivit legii.



1.2 Terenurile agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

1.3 Suprafete acoperite de ape (balti, lacuri, rauri)

Conform Adresei cu nr. 200/07.10.2015 obținută de la Administrația Națională "Apele Române" – Administrația Bazinală de Apă (ABA) ARGES-VEDEA, pe teritoriul Comunei Bradu sunt impuse următoarele condiții:

- amplasarea de obiective socio-economice în apropierea albiilor rețelilor hidrografice existente se va face în baza unor studii hidrologice de detaliu, în vederea stabilirii clare a limitei de inundabilitate;

- se va solicita aviz de gospodărire a apelor la ABA Arges-Vedea pentru toate lucrările care se vor construi pe ape sau care vor fi în legătură cu apele (rețele de alimentare cu apă, canalizare/epurare ape uzate, traversări cursuri de apă, poduri/podete, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, etc);

- realizarea măsurilor propuse pentru salubritate și gestionarea deșeurilor vor urmări încadrarea în prevederile stabilite în cadrul "Sistemului de management integrat al deșeurilor menajere" din jud. Arges;

- se vor respecta zonele de protecție față de albiile cursurilor de apă și față de lucrările hidrotehnice stabilite conform Legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, anexa 2;

Conform legii Apelor nr. 107 / 1996, cu modificările și completările ulterioare, art. 16, pct. (1-a), se interzice punerea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelilor de canalizare.

1.4. Resursele subsolului

Pe teritoriul Com. Bradu există sonde și conducte aparținând OMV Petrom S.A. care traversează teritoriul administrativ, în mai multe direcții. Conform aviz nr. 2239/26.05.2014, zonele de siguranță pentru aceste obiective sunt:

- 5 m față de traseul conductelor de țitei Petrom, de o parte și de alta a axului conductei;

- față de gura de sonde se vor respecta următoarele distanțe minime de amplasare a construcțiilor:

- * 50 m pentru construcția de locuințe, zona de protecție și siguranță a sondelor Petrom;

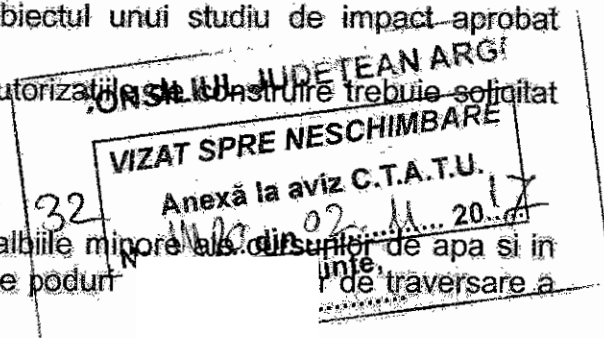
- * 35 m pentru construcțiile industriale și social administrative.

În aceste zone de siguranță, autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Arges sau Consiliul Local al com. Bradu, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Mentionăm că, acolo unde este cazul, pentru autorizarea construcțiilor trebuie solicitat avizul OMV Petrom în Certificatul de Urbanism.

1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri



albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor, cu asigurarea masurilor de aparare impotriva inundatiilor si respectarea zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa, dar si fata de lucrarile de gospodarire si captare a apelor.

Albia minora este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea apelor din mal in mal, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor.

Albia majora este portiunea inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

1.6. Zone construite protejate

Pe teritoriul com. Bradu, conform studiului istoric, nu se identifica monumente istorice si situri arheologice.

Elementele considerate obiective de arhitectura traditionala = biserici, locuinte, anexe gospodaresti - sunt identificate si marcate in plansa de Reglementari urbanistice - Zonificare functionala. Pentru aceste imobile sunt permise interventii de conservare, restaurare si punere in valoare a existentului, iar autorizarea interventiilor in zonele respective se va face in conformitate cu legislatia in vigoare.

In jurul acestor elemente considerate obiective de arhitectura traditionala au fost constituite zone de protectie, marcate in Planul de Reglementari Urbanistice.

Constructiile noi nu vor obtura vizibilitatea si accesul la obiectivele de arhitectura traditionala si vor fi identificate si conservate punctele de perspectiva, avantajoase fiecarui obiectiv selectat. Se recomanda pastrarea gabaritelor specifice zonei, pentru a evita iesirea din scara in raport cu fondul construit.

Se vor utiliza materialele specifice zonei si se recomanda foloarea de tencuiala si vopsele in tonuri calde, atat la constructii, cat si la imprejurimi.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea intereselor

2.1. Zone de protectie sanitara

Fata de obiectivele care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii, dar pot afecta si teritoriile protejate invecinate, se asigura zone de protectie sanitara. Astfel, in cazul in care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distante, distantele minime de protectie sanitara, recomandate intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, sunt urmatoarele (conf. Ordin 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei):

- Ferme de cabaline, intre 6 - 20 capete:	50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6 - 50 capete:	50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51 - 200 capete:	100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201 - 500 capete:	200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
- Ferme de pasari, intre 51 - 100 de capete:	50 m
- Ferme de pasari, intre 101 - 5.000 de capete:	500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale:	1.000 m
- Ferme de ovine, caprine:	100 m
- Ferme de porci, intre 7 - 20 de capete:	100 m
- Ferme de porci, intre 21 - 50 de capete:	200 m
- Ferme de porci, intre 51 - 1.000 de capete:	500 m
- Complexuri de porci, intre 1.000 - 10.000 de capete:	1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 - 5.000 de capete:	100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
- Ferme si crescatorii de struti:	500 m
- Ferme si crescatorii de melci:	50 m
- Spitale, clinici veterinare:	30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale:	100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	100 m
- Abatoare, targuri de animale vii ale bazelor de achizitie a animalelor:	500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala:	300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice,	

CONSILIUL LOCAL COMUNA BRADU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 11520 din 20.12.2014

Presedinte,

platforme comunale:	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine:	1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor)	200 m
- Statii de epurare a apelor uzate:	300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate):	100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale:	300 m
- Paturi de uscare a namolurilor:	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor:	500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase:	1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase:	500 m
- Crematorii umane:	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
- Sonde	50 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport:	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne:	50 m
- Parcuri eoliene:	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice:	500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie:	200 m
- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie):	50 m
- Rampe de transfer deseuri	200 m

Pentru zonele mai sus mentionate este necesar avizul Directiei de Sanatate Publica.

In interiorul teritoriilor protejate nu este permisa depasirea concentratiilor maxime admise pentru poluantii fizici, chimici si biologici din factorii de mediu. Aceste teritorii includ zone de locuit, parcuri, rezervatii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutii social-culturale, de invatamant si medicale.

Unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala (spitale, centre de sanatate, crese, gradinite, scoli, biblioteci, muzee etc.), se vor amplasa in asa fel incat sa li se asigure o zona de protectie de minimum 50 m fata de locuinte, de arterele de circulatie sau de zonele urbane aglomerate.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv functiuni complementare - invatamant), amplasate in zona de protectie a cimitirelor, se recomanda urmatoarele masuri posibile de remediere a acestei disfunctionalitati (masuri adoptate prin sprijinul administratiei locale):

- interzicerea utilizarii puturilor forate proprii si obligativitatea racordarii la reseaua publica de alimentare cu apa;

- in cazul forajelor care exploateaza acvifere de adancime sub presiune, se instituie zona de protectie sanitara cu regim sever, cu o raza de 10 m;

- plantarea intensiva in proximitatea cimitirelor.

Pentru captarile din cursurile de apa, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi determinata dupa caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

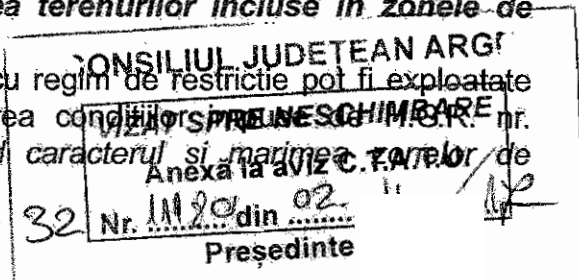
- 100 m, pe directia amonte de priza;

- 25 m, pe directia aval de ultimele lucrari componente ale prizei;

- 25 m lateral, de o parte ei de alta a prizei.

Masuri cu privire la exploatarea si amenajarea terenurilor incluse in zonele de protectie sanitara cu regim de restrictie

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie pot fi exploatate agricol de catre detinatorii acestora, dar cu respectarea conditiilor si marimii terenurilor de protectie sanitara si hidrogeologica.



Masuri cu privire la utilizarea suprafetelor incluse in zonele de protectie cu regim sever

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarii si intretinerii sursei, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa.

Masuri referitoare la protectia sanitara a constructiilor si instalatiilor:

Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru statiile de pompare, instalatiile de imbunatatire a calitatii apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, statii de dezinfectie si altele asemenea, rezervoarele ingropate, aductiunile si retelele de distributie se va face cu respectarea urmatoarelor limite minime:

- statii de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- instalatii de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei;
- rezervoare ingropate, 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- aductiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din retelele de distributie, 3 m.

2.2. Zone de protectie si siguranta aferente culelor si retelelor tehnico- edilitare

2.2.1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, dupa caz, sau emiterea de autorizatii de construire in vederea edificarii de constructii, conform Legii nr. 50/1991, in certificatele de urbanism, in acest scop se va solicita **Aviz C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. si S.C CEZ S.A.** Avizul se va solicita doar in zonele care sunt afectate de aceste retele.

Conform „Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice” (Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul A.N.R.E. nr. 49/29.11.2007), Cap. V – Delimitarea zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice, latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de:

- a) 24,00 m pentru LEA între 1 și 110 kW;
- b) 37,00 m pentru LEA 110kV;
- c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kW;
- d) 75,00 m pentru LEA 400kV.
- e) 81 m pentru LEA cu tensiunea de 750 kW.

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protectie este delimitata de fundatiei stalpilor si de protectia la sol a platformei suspendate.

Pentru posturi de transformare, cabine de sectionare ingradite, zona de protectie este delimitata de ingradire.

Pentru posturi de transformare, cabine sectionate ingradite, zona de protectie este delimitata de suprafata fundatiei extinsa cu cate 0,20 m pe fiecare latura.

Pentru posturi de transformare amplasate la sol, ingradite, zona de siguranta este extinsa in spatiu delimitat la distanta de 20,00 m de la limita zonei de protectie.

Pentru o statie cu tensiunea cea mai inalta 220 kW, respectiv 400 kW este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 35 m de imprejurirea statiei, pe fiecare latura a acesteia.

2.2.2. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, dupa caz, sau emiterea de autorizatii de construire in vederea edificarii de constructii, conform Legii nr. 50/1991, in certificatele de urbanism, in acest scop se va solicita Aviz **DISTRGAZ SUD RETELE S.R.L.**, doar in zonele care sunt afectate de aceste retele si acopera partial teritoriul comunei, fiind format din:

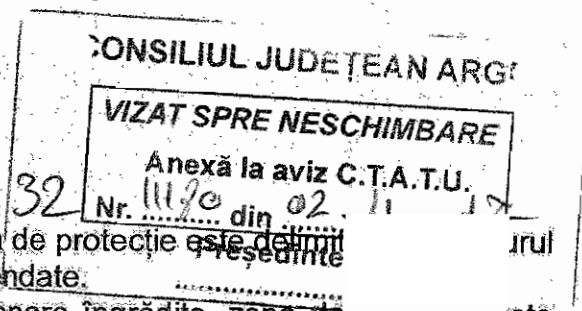
- Retea de distributie gaze in regim de redusa presiune;
- Bransamente si posturi de reglare – masurare la consumatori;

Reteaua de conducte de distributie gaze, inclusiv bransamentele, sunt amplasate numai in domeniul public, cu respectarea distantelor minime stabilite de I.6 – 1998

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - Constructii publice si private | minimum 2m |
| - Copaci | minimum 1,5m |
| - Conducte canalizare | minimum 1m |
| - Alte conducte | minimum 0,6m |
| - Stalp LEA | minimum 0,5m |

Principalele elemente functionale ale sistemului de distributie gaze naturale sunt:

- racord la conducta magistrala de transport gaze naturale;
- statie de reglare - masurare (SRM), care face trecerea de la regimul de presiune medie, la



regimul de presiune redusă;

- rețea de distribuție gaze naturale, funcționând în regim de presiune redusă, realizat îngropat, din conductă de polietilenă de înaltă densitate, montate de-a lungul străzilor existente ale comunei;
- bransamente la utilizatori.

Conform "Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale" (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr.1220/2006), trebuie să fie respectate următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axa conductelor de gaze naturale:

- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;

- 20 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară sau alt loc public) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive);

- 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje (în vederea reducerii distanțelor restrictive de mai sus, până la distanța minimă de 20 m între construcții și conducte, se impun cheltuieli pentru creșterea gradului de siguranță al conductelor care vor fi suportate de către solicitant, conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art.190, litera a);

- 6 m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;

- 6 m - parcuri auto;

- 6 m - păduri sau zone împadurite;

- 20 m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;

- 50 m - depozite de gunoale, depozite de dejectii animaliere;

- 30 m - depozite de G.P.L., carburanți, benzinării;

- paralelism cu drumuri;

- autostrăzi, drumuri expres - 50 m;

- naționale (europene, principale, secundare) - 22 m;

- de interes județean - 20 m;

- de interes local (comunale, vicinale, străzi) - 18 m;

- de utilitate privată - 6 m

- cimitire, amenajări sportive și de agrement (strand, teren tenis) - condiționat

- distanța minimă dintre incinta SRM-urilor Arpechim și construcții este următo

- 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul de ocupanți;

- 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje, fără să existe posibilitatea de reducere a acestei din urmă distanțe.

2.2.3. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest scop, se va solicita **Aviz Conpet S.A.** Avizul se va solicita doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele.

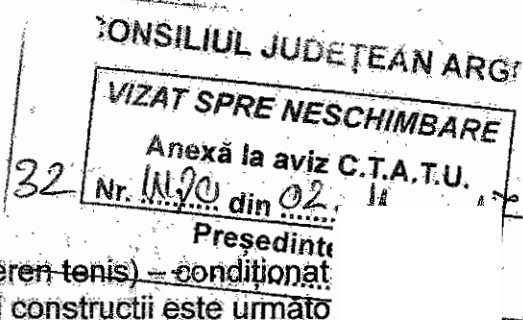
- fibra optică - 5.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei;

- conducta gazolina - 20.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei;

- conducta etan - 10.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei.

2.2.4. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest scop, se va solicita **Aviz OMV-PETROM S.A.** Avizul se va solicita doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele.

- conducta titei - 10.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei



2.2.5. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest scop, se va solicita **Aviz Petrotrans S.A.** Avizul se va solicita doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele.

- conducta motorina – 20.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei

2.3. Zone de protecție a cailor de comunicație rutiera

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție și de siguranță ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, a drumurilor expres și a drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Zonele de siguranță ale drumurilor, conform O.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, sunt zonele cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30,00 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aferente din pod:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de protecție, conform O.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, sunt zonele cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrazi	Drumuri nationale	Drumuri judetene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea drumului	50.00 m	22.00 m	20.00 m	18.00 m

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

2.4. Zone de protecție a căilor de comunicație feroviara

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare **este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratereane**, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caili ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

a¹) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;

c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Pentru obținerea autorizației de construire, precum și pentru aprobarea de PUD sau PUZ pe terenuri situate în zona de protecție a căii ferate, se va solicita Avizul C.N. CFR SA conform legislației în vigoare.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se recomandă a fi interzise:

a) depozite de deseuri (metalice – fier vechi, etc);

b) gropi de gunoi menajer;

c) stații de epurare de orice fel;

d) gropi adânci ce acumulează ape meteorice;

e) incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare

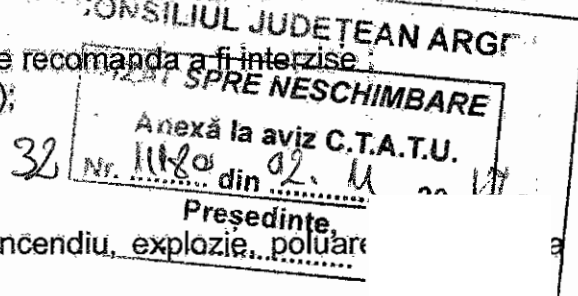
solului și panzelor freatice;

f) organizări de șantier abandonate, cu utilaje și construcții degradate;

g) instalații poluante care afectează terasamentul liniilor ferate, ar afecta care ferată și circulația feroviara.

CN CF CFR SA nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona caili ferate, intrucat calea ferată, ca factor agresiv, crează neajunsuri acestui amplasament: degradări ale construcțiilor determinate de vibrațiile produse de circulația trenurilor, poluare fonica produsă de traficul feroviar, etc.

Se recomandă, la organizarea incintelor, să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate și să se realizeze o minimă amenajare peisagistă pe întreg traseul zonei feroviare în intravilanul comunei.



2.5. Zone de protecție a căilor de comunicație aeriană și amenajări aferente

Pentru dezvoltarea comunei Bradu și posibilitatea de a se putea construi în jurul aerodromului, autoritățile competente ale comunei, împreună cu structura de urbanism a Consiliului local Bradu, vor cere la faza de avizare a construcțiilor, avizul emis de către societatea competentă A.A.C.R., pentru verificare și avizare.

Avizul pentru Planul Urbanistic General al comunei Bradu, este condiționat de respectarea următoarelor:

– Respectarea integrală a proiectului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;

– În zonele cu servituți aeronautice, regimul de înălțime propus va respecta prevederile RACR-ZSAC, ediția 1/2015;

– În conformitate cu prevederile art. 4.3, cap IV din RACR-ZSAC, ediția 1/2015 sunt necesare solicitarea și obținerea avizelor A.A.C.R. pentru toate obstacolele din zona de referință I, II, III, IV:

4.3.1.1. - (1) Zona I:

- suprafață trapezoidală înclinată (la fiecare capăt al pistei, în prelungirea axului), baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evazare spre exterior: 15°; - extindere/distanță orizontală axului pistei: 8.500 m până la 15.000 m, în funcție de categoria operațiilor de apropiere la aterizare;
- înălțimea bazei mari a trapezului la 8.500 m: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- pentru înălțimi în sectorul 8.500 m - 15.000 m: pantă 1:50 de la cota de +30,0 m.

(2) Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.2. - (1) Zona II:

- suprafață conică, din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta față de axul pistei);
- înălțimea marginii exterioare: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului A.A.C.R. pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.3. - (1) Zona III:

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8.500 m (exclusiv Zona I și Zona II);
- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului A.A.C.R. pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

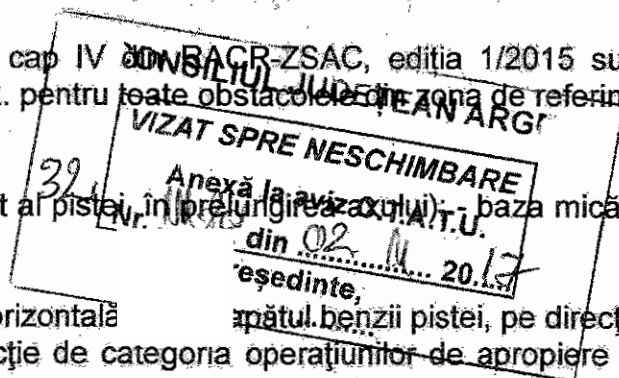
4.3.1.4. - (1) Zona IV:

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz;
- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului A.A.C.R. pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

- Se vor respecta prevederile RACR - ZSAC, ediția 01/2015 - pentru comuna Bradu se va ține cont de zonele cu servituți aeronautice civile și se vor evidenția obligatoriu în planșa de Reglementări urbanistice;

- În conformitate cu art. 4.8, cap. IV din RACR-ZSAC, în exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile sunt necesare avizele AACR la documentațiile tehnice (inclusiv studii de



fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, după caz), pentru obiective cum sunt:

- a) obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului;
- b) construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde) care nu depășesc înălțimea de 100,0 m, dar constituie obstacole locale semnificative;
- c) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- d) deschidere, dezvoltare sau modernizare de terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- f) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- g) alte obiective care constituie obstacole pentru navigația aeriană și/ sau pot afecta siguranța zborului.

- În condițiile în care sunt prevăzute deschiderea, dezvoltarea sau modernizarea de obiective destinate aviației civile (aerodromuri, heliporturi, mijloace de radionavigație aeriană etc.), se vor stabili zonele cu servituți aeronautice în conformitate cu prevederile reglementărilor aeronautice în vigoare;

- Pentru fiecare obiectiv ce urmează a fi construit în zonele cu servituți aeronautice avizate de AACR și aplicate de administrația publică locală, va fi solicitat avizul AACR în conformitate cu reglementările aeronautice aplicabile;

- În planurile de urbanism se va ține cont de programul de dezvoltare aferente Aerodromului Geamăna, Aerodromul Tancodrom, precum și de avizele de principiu/definitive emise de AACR;

- Se vor respecta prevederile OMT nr.731/2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României - RACR - AVZ ediția 1/2015 - toate construcțiile și amenajările vor fi poziționate prin coordonatele geografice determinate numai de agenți geodezi autorizați de A.A.C.R. în sistemul WGS-84;

- Emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire, în activitatea de aplicare a PUG, în mod obligatoriu notează condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus în zona de servitute aeronautică;

- Se vor respecta prevederile OMT nr.1378/2013 privind stabilirea activităților, altele decât activitățile aeronautice civile, având drept efect atingerea în spațiul aerian a diverselor corpuri materiale care pot constitui un pericol pentru siguranța aviației și privind aprobarea condițiilor de autorizare a acestor activități;

- Respectarea prevederilor legislației naționale în vigoare și a reglementărilor aeronautice aplicabile inclusiv;

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

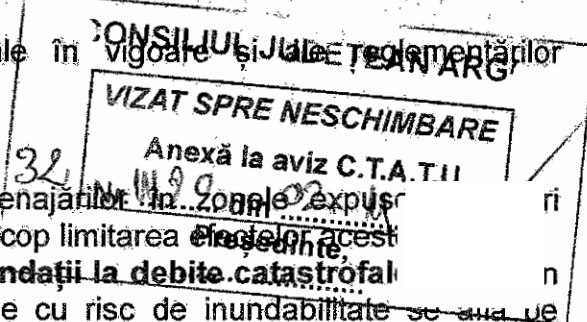
Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac cele care au drept scop limitarea efectelor acestor riscuri.

În cadrul comunei există zone cu **riscuri de inundații la debite catastrofale** în cadrul malurilor raurilor Neajlov și Dîmbovnic și sunt figurate în planșa de Reglementări Urbanistice U03A – Sat Bradu.

În categoria zonelor expuse la riscuri naturale se încadrează și terenurile în pantă lină sau în apropierea cursurilor de apă. La aceste terenuri se impun lucrări de amenajare și consolidare cum ar fi: terasări, amenajări de torenți și cursuri de văi, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin, etc.

Pe aceste terenuri se va putea construi în urma unor studii geotehnice detaliate care vor genera lucrări de amenajare și consolidare.

În cadrul comunei există și zone cu **terenuri neconstruibile**, sunt terenurile din zonele în pantă mare propice producerii alunecărilor de teren (vezi satul Valea Geamăna pe partea dreaptă a acestuia) și zonele supuse inundațiilor și fenomenului de eroziune, de ex. în zona



limitrofă raului Najlov (vezi plansa de Reglementări Urbanistice U03A – Sat Bradu.), unde fenomenul de eroziune poate produce prabusiri de mal și devierea cursului raului precum și inundații.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1 Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza lucrări de construcții doar cu avizul /acordul/ autorizatia administratorului acestuia.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, faziile de siguranță și faziile de protecție.

(3) Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

(4) Zonele de siguranță și protecție ale drumurilor publice clasificate sunt cele prevăzute în prezentul regulament la CAP. II, art. 2.3, dacă prin actele normative de specialitate nu sunt stabilite alte distanțe.

(5) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în intravilan, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

(6) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilan, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemelor de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori a altor instalații sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(7) Prin excepție, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană.

3.2. Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public sau, după caz, limita dintre un drum deschis circulației publice și proprietățile private cu acces la acesta.

(2) Amplasarea construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice se va face conform prevederilor stabilite în prezentul regulament, la CAP. IV, art. 5 pentru fiecare zonă funcțională, cu respectarea distanțelor prevăzute la art. 3.1, alin. 5.

(3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota terenului amenajat.

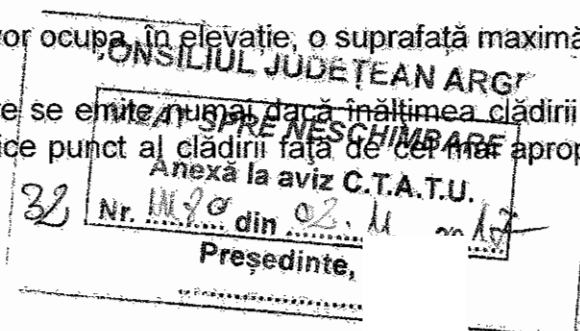
(4) Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele în consolă, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20.

- Bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 30% din suprafața fațadei.

(5) În toate situațiile, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

3.3 Amplasarea în interiorul parcelei



1. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale ale parcelelor se va face conform prevederilor stabilite în prezentul regulament, la CAP. IV, art. 6 pentru fiecare zonă funcțională.

2. Orice derogare se reglementează pe bază de Planuri Urbanistice Zonale prin care se va analiza impactul modificării distanțelor minime asupra proprietăților învecinate, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

4. Regulele de amplasare față de limitele laterale se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, cu excepția teraselor descoperite amplasate pe sol, demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota terenului amenajat, dacă se respectă condițiile alin. 3.

5. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile dispuse pe fațadele perpendiculare pe limite, vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

6. Amplasarea construcțiilor noi în raport cu construcții existente pe aceeași parcelă se va face conform prevederilor stabilite în prezentul regulament, la CAP. IV, art. 7 pentru fiecare zonă funcțională.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1. Accese carosabile

1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, sau la un drum privat deschis circulației publice sau utilizat în comun de mai mulți proprietari, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2 În aplicarea acestor prevederi, la proiectarea și realizarea drumurilor de deservire locală, publice sau private, se vor respecta gabaritele minime prevăzute la art. 6, alin.2 din acest capitol al RLU.

3 În plansele U06 - Cai de comunicație și transport sunt reprezentate grafic trasee orientative de drumuri propuse în scopul deservirii cât mai bune a noilor parcele introduse în intravilan.

4. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

5 Terenurile în proprietate privată necesare pentru realizarea noilor căi de acces sau lărgirea celor existente se pot expropria în condițiile legii sau se pot ceda în cote egale de către toți proprietarii deserviți.

4.2. Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

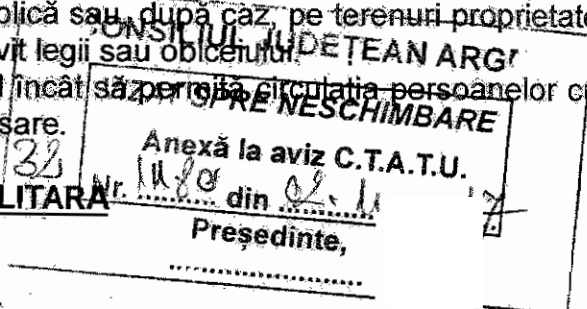
(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

5.1. Protecția resurselor de apă

Pentru protecția resurselor de apă se interzice:



a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare.

5.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, și al autorității competente pentru gospodărirea apelor pentru locuințe individuale în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente și al autorității competente pentru gospodărirea apelor, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Conform Legii 50/ 1991, art. 26, al.1, lit c), aprobarea furnizării de gaze în zonele urbane, ca urmare a executării de lucrări de bransamente și racorduri la rețele pentru construcții noi neautorizate constituie contravenție, dacă nu a fost săvârșită în altfel de condiții prevăzute în lege, să fie considerată infracțiune.

32 Nr. 11180 din 02.02.2010
Președinte

5.3. Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după condițiile contractelor încheiate cu operatorii/administratorii acestora.

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

3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

4. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. 3, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

5. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen - pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

6. Montarea rețelilor edilitare prevăzute la alin. 5 se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și

a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

7. Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

8. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

9. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la alin.5. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

10. Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunei.

5.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de comunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TEREN

CONSTRUCTII

1. Forma și dimensiunile obligatorii ale terenurilor pentru cladiri:

- front minim – conform CAP. IV., art. 4, pentru fiecare zonă funcțională;
- suprafata minimă – conform CAP. IV., art. 4, pentru fiecare zonă funcțională;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

2. Forma și dimensiunile obligatorii ale terenurilor pentru drumuri de acces sau deservire

locala:

- pentru drum cu lungimea mai mică de 30m – lățimea minimă este de 4,5m (minim o banda carosabil cu latime minima de 2,75m pentru drumuri clasa tehnica V și 3,00m pentru drumuri clasa tehnica IV + trotuar și sant);

- pentru drum cu lungimea mai mare de 30m – lățimea minimă este de 8m (2 benzi carosabil cu latime minima de 2,75 m pentru drumuri clasa tehnica V și 3,00 m pentru drumuri clasa tehnica IV + trotuar și sant)

- in ambele situatii, lotul aferent realizarii unui drum de acces/deservire locala care comunica doar la unul din capete cu un drum deschis circulatiei publice, va avea supralărgire pentru manevre de întoarcere la celalalt capăt

3. Intocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură se face pe baza de CU în care vor fi menționate toate reglementările aplicabile loturilor rezultate (în condițiile Legii nr. 350/2001, art. 29, alin 2).

4. Parcelarea este operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea unei sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate.

5. Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, în situațiile în care, prin operațiuni cadastrale simple de comasare/dezmembrare nu pot rezulta loturi care îndeplinesc condițiile de la alin. 1 și alin. 2;

6. Autorizarea executării unor construcții noi pe terenuri dezmembrate ulterior intrării în vigoare a prezentului RLU cu nerespectarea condițiilor de mai sus este interzisă.

7. Pentru terenurile fără construcții care nu îndeplinesc condițiile de mai sus sau au geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul tuturor proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal sau prin operațiuni cadastrale simple de comasare/dezmembrare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

7.1. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii spațiilor verzi plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;

- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;

- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);

- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea nr. 343/2007.

7.2. Împrejmuiri

Dacă reglementările privind zonele și subzonele funcționale nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de maxim 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

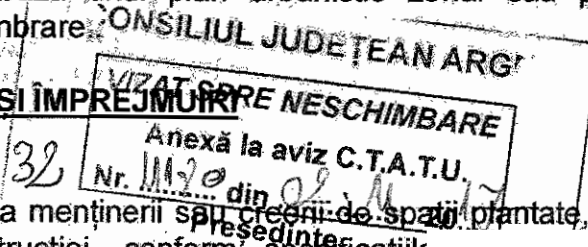
Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

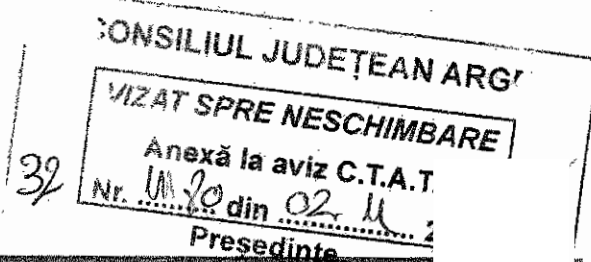
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări interzicerea:

- amplasării construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- finisajele și culorile care să degradeze imaginea străzii (sunt permise următoarele materiale: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă);





III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

C – ZONA CENTRALĂ

C – zona centrală formată din clădiri cu regim de construire discontinuu având regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

L – ZONA DE LOCUIRE

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilități de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1i – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilități de indesire, în zone construite protejate constituite, pentru protecția clădirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturală; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1p – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E, ce necesită elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) de către A.P.L.; (Hmax = se stabilește în documentația PUZ)

L2 – subzona locuințe colective și funcțiuni complementare – regim mediu de înălțime P+4E; (Hmax la cornisa = 17.00 m)

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m);

ISI – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+3 niveluri delimitate în zone construite protejate, pentru protecția clădirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturală; (Hmax la cornisa = 15.00 m).

ID – ZONA INDUSTRIALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

ID – subzona pentru activități industriale de producție și depozitare – (Hmax la cornisa = 15.00 m)

M – ZONA MIXTĂ

M1 – subzona mixtă pentru locuire individuală și instituții și servicii – regim de înălțime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m);

M2 – subzona mixtă pentru instituții, servicii și mică industrie și depozitare – regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 15.00 m);

A – ZONA ACTIVITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

A – subzona activități agro-zootehnice - (Hmax la cornisa = 9.00 m)

Cc – ZONA CĂI DE COMUNICATIE ȘI TRANSPORTURI

Ccr – subzona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Ccf – subzona căilor de comunicație feroviara și amenajări aferente;

Cca - subzona căilor de comunicație aeriană și amenajări aferente.

SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (Hmax la cornisa = 3.00 m);

SP2 – subzona spații verzi pentru sport și agrement; (Hmax la cornisa = 9.00 m);

SP3 – subzona spații verzi aferenta apelor curgătoare și lacurilor.

G – ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE

Gg – subzona gospodărie comunala;

Gc – subzona cimitire – regim de înălțime maxim P; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO - EDILITARE

TE – subzona construcții și amenajări tehnico-edilitare – regim de înălțime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7.00 m)

EX – ZONA TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILAN

TA – Zone terenuri agricole ;

TF – Zone terenuri forestiere;

TH – subzona terenuri aflate permanent sub apă;

TC – Zona ocupată de cale de comunicație;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

C – ZONA CENTRALA

C – zona centrală formată din clădiri cu regim de construire discontinuu, având regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală este situată în localitatea Bradu, și constituie principala zonă de polarizare a instituțiilor publice și serviciilor.

Zona poate fi ușor parcursă pietonal și reprezintă prestigiul localității prin concentrarea majorității serviciilor și comerțului alături de clădiri de locuințe, obținându-se astfel o diversitate a spațiului public.

ZONA CENTRALA a comunei Bradu are următoarele tipuri de subzone funcționale:

L - ZONA CU LOCUINȚE EXISTENTE CU POSIBILITATE DE INDESIRE, CU REGIM MIC SI MEDIU DE ÎNĂLȚIME (de la parter și P+2 cele existente, la max P+3 cele propuse);

Is - ZONA CU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII existente și propuse;

SP - ZONA CU PARCURI, SCUARURI DE RECREERE, STADION;

CR - ZONA CU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE existente și propuse;

GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA;

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

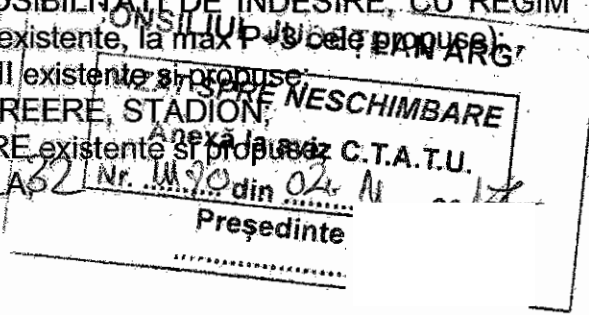
ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale.

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei: funcțiuni publice de interes comunal: administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare servicii, agenții, bănci și oficii bancare, comerț, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, recreere și turism, locuințe;

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al construcției unor clădiri noi, la parterul clădirilor și, eventual, în curți, vor fi dispuse acele funcțiuni care permit accesul liber al vizitatorilor.

- la parter spre stradă, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare și a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcțiuni care permit accesul liber al vizitatorilor, având preponderent caracter de comerț și servicii.



ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni complementare locuirii, numai în cazul menținerii unei ponderi a locuirii de minim 30% din aria construită desfasurată pe ansamblul zonei;

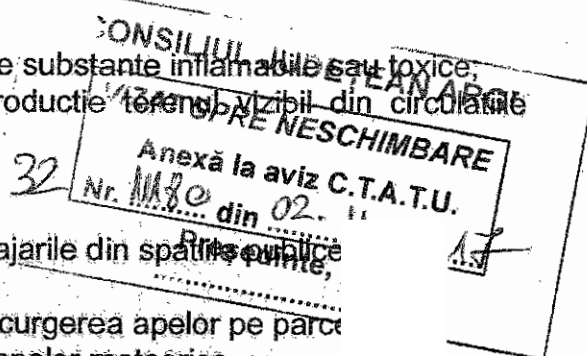
- se admit restaurante de orice tip, care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice pentru învățământ, sănătate și locașurile de cult;

- în zonele de protecție și/sau siguranță a obiectivelor prevăzute în Cap. II, art. 2 din prezentul RLU, autorizarea construcțiilor este permisă doar cu avizul autorității competente/administratorul obiectivului care a impus/generat servitutea.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, terasamente și/sau alte obiecte din circulație;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenurile din circulație publică sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public, construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



SECȚIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul serviciilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 20,00 metri;

- în cazul clădirilor noi cu înălțimi sub P+3 niveluri se considera construibile parcelele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15,00 m.

- operațiunile cadastrale de reparcelare se realizează cu respectarea prevederilor cap. II, art. 6 din prezentul RLU.

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Construcțiile noi se vor amplasa pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, în concordanță cu caracterul străzii și numai cu respectarea condițiilor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin.5 și art. 3.2 din prezentul RLU.

În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va urmări alinierea la fronturile existente, cu condiția ca aceasta să fie de minim 3,00 m față de limita de proprietate.

Alinierea clădirilor la drumurile comunale, județene și naționale se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în cap II, art. 3.1, al. 5, în cazul fronturilor neîmprejmuite sau la minim 3m față de limita prevăzută pentru împrejmuire, în cazul fronturilor amplasate retras.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C - se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire - discontinuu;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusă, se va retrage la o distanță egală cu minim 1/2 din

înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri la construcțiile cu P+2 niveluri și de 5.00 metri la construcțiile cu P+3 niveluri;

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri la construcțiile mai mici de P+2 niveluri și de 5.00 metri la construcțiile cu P+3 niveluri;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 4.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe lotul vecin nu există pe acea limită o construcție cu funcțiune principală, în stare bună.

- clădirile care alcatuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu la mai puțin de 3.00 metri, dacă pe niciuna din fațadele opuse nu sunt prevăzute ferestre care asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

- alipirea clădirilor noi la cele existente este permisă doar cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU și în baza unei expertize tehnice în condițiile legii

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de servitute legal notat în cartea funciara.

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 250 metri.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

C - înălțimea maximă admisibilă este P+3; (H_{max} la cornisa = 13.00 m)

- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25.00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- se admit construcții cu subsol / demisol cu respectarea înălțimii maxime și condițiilor studiului geotehnic;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

În zona centrală, arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor ~~prestiului~~ ^{prestigiului} diversilor de funcțiuni a zonei și cerințelor prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în ceea ce privește:

- volumetria - simplitatea volumelor, adăncirea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor - armonizarea cu scara străzii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate;

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGH

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la aviz C.T.A.T.U.

Nr. 1120 din 02.11.2017

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor, finisaje neutre.

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor cablu.
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn, etc.;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor se fie finisată în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei și evitarea tâmplăriei din pvc sau aluminiu de culoare alba.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de maxim 2.00 m, din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă;
- împrejuririle se pot realiza sau se pot dubla cu gard viu, în interiorul limitei de proprietate și fără depășirea înălțimii maxim admise.

- portile se vor deschide în interiorul proprietății și se vor armoniza cu împrejuririle;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.0 metri;

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGH

DECIZIE DE ÎMPREJMUIRI

Anexă la aviz C.T.A.T.U.

32 Nr. 1120 din 02.11.2017

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- POT maxim = 70%;

- pentru funcțiunile publice - cu respectarea normelor în vigoare pentru tema specifică;

- POT maxim = 30%;

- pentru parcelele destinate exclusiv locuirii;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT max = 2,1 mp. ADC / mp. teren;

- pentru funcțiunile publice - cu respectarea normelor în vigoare pentru tema specifică;

- CUT max = 1,05;

- pentru parcelele destinate exclusiv locuirii;

În cazul mansardelor, aria suplimentară conventională = maxim 0,6 x aria nivel curent.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGH

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la aviz C.T.A.T.U.

Nr. 100 din 02.11.2010

L - ZONA DE LOCUIRE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp;

- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a comunei prin:

- menținerea zonelor bine constituite în cazul intervențiilor punctuale;

În cadrul comunei Bradu au fost identificate 4 subzone de referință:

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilități de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1i – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime +2E și posibilități de indesire, în zone construite protejate constituite pentru protecția clădirilor identificate cu valoare istorico-architecturală; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1p – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E, ce necesită elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) de către A.P.L.; (Hmax = se stabilește în documentația PUZ)

Pentru zonele L1p autoritatea publică locală va iniția, în termen de 1 an de la aprobarea PUG și RLU aferent, planuri urbanistice zonale pentru stabilirea modului concret de utilizare a terenurilor.

Ulterior acestui termen, în cazul în care autoritatea publică locală nu a început demersurile pentru elaborarea PUZ, acestea pot fi inițiate și de persoanele fizice sau juridice interesate, cu condiția reglementării întregii subzone, cu acordul și/sau participarea tuturor proprietarilor de teren și/sau în parteneriat cu autoritatea publică locală.

L2 – subzona locuințe colective și funcțiuni complementare – regim mediu de înălțime P+4E; (Hmax la cornisa = 17.00 m)

Pentru ansamblurile existente și propuse, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective având următoarele obiective:

- (1) asigurarea accesibilitatii in zonele de locuinte, cu respectarea noilor profile de drumuri;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și înființarea spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice de funcții;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1a , L1b- locuinte individuale în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- anexe gospodaresti ale locuințelor;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale; spatii verzi amenajate;

L1p – locuințe individuale individuale și funcțiuni complementare, ulterior aprobării PUZ conform precizărilor de mai sus;

L1i - locuinte individuale în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- anexe gospodaresti ale locuirii;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se recomandă preluarea unor caracteristici morfo – stilistice identificate în urma unor studii de specialitate avizate de Ministerul Culturii care se referă la gabarite, materiale, texturi, cromatică, vizibilitate.

- în zona de protecție a imobilelor considerate obiective de arhitectură tradițională sunt: locuire și activități complementare, administrație, servicii – prestări servicii, învățământ, cultură și culte, comerț en-detail, alimentație publică, agrement și petrecerea timpului liber, spații publice amenajate.

L2 - locuinte colective mici în regim de construire continuu si discontinuu;

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, împrejurimi.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

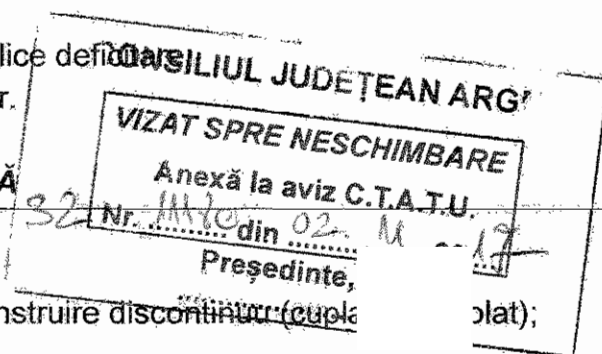
L1a+L1i+L2 - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața utilă a nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz – probleme de insorire, amplasare la nivelul parcelei fata de limitele vecine);

- sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor, cu condiția ca adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de orice locuință.

L1b+L1p - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;



- în zonele de lotizări constituite ce îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz – probleme de insorire, amplasare la nivelul parcelei fata de limitele vecine);

L1a+L1b+L1i+L1p+L2 - pentru parcelele aflate în zone cu risc de alunecări se vor întocmi documentații specifice și se vor efectua lucrări de stabilizare a terenului.

L1a+L1b+L1i+L1p+L2 – parcelele aflate în zone cu risc de inundabilitate se vor întocmi documentații specifice și se vor efectua lucrări hidroameliorative.

L1a+L1b+L1i+L1p – sunt permise agropensiuni turistice, cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1000 mp și să se asigure necesarul locurilor de parcare în incinta parcelei.

L1i – acțiuni permise pentru clădirile cu valoare ambientală.

- Restaurare
- Consolidare
- Conservare

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la aviz C.T.A.T.U.

32 Nr. 1182 din 02.11.2017

Presedinte

rasii

L1p – prin P.U.Z. se pot aproba și locuințe colective mici, cu indicatori stabiliți pe locuințe individuale.

- autorizarea funcțiunilor admise este permisă doar după elaborarea și aprobarea de către consiliul local a P.U.Z. pentru stabilirea circulațiilor carosabile și pietonale și traseele de rețele edilitare.

- autorizarea funcțiunilor admise este permisă doar ulterior sau concomitent cu autorizarea infrastructurii de circulație și edilitare.

- recepția construcțiilor de locuit și funcțiunilor complementare se va putea face doar în condiția în care există acces și rețele edilitare, recepționate anterior sau concomitent.

L1a+L1b+L1i+L1p+L2 - în zonele de protecție și/sau siguranță a obiectivelor prevăzute în Cap. II, art. 2 din prezentul RLU, autorizarea construcțiilor/aprobarea PUZ-urilor este permisă doar cu avizul autorității competente/administratorul obiectivului care a impus/generat servitutea.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- antene de emisie - recepție de tipul G.S.M.;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1a + L1b + L1i - Parcelele pentru locuințe și funcțiuni complementare sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

CONDITII MINIM DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
Front	Insiruit	8,00 metri
	Cuplat	12,00 metri
	Izolot	12,00 metri
Suprafata	Insiruit	250.00 mp
	Cuplat	350.00mp
	Izolot	>400.00 m

- Operatiunile cadastrale de reparcelare se realizează cu respectarea prevederilor cap. II, art. 6 din prezentul RLU

L1p - configuratia parcelor pentru L1p se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor cu respectarea prevederilor cap. II, art. 6 din prezentul RLU

- la elaborarea PUZ se va avea în vedere ca procentul parcelor minim construibile sa nu depășească 30% din suprafata totală a subzonei

L2 - se consideră construibile parcelele care au o suprafata de peste 1000.00 mp și nu afectează rețelele, circulatiile, parcajele și localizarile prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice ale comunei Bradu.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a + L1i - Construcțiile noi se vor amplasa pe aliniament sau retras față de aliniament în concordanță cu caracterul străzii și numai cu respectarea condițiilor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin.5 și art. 3.2 din prezentul RLU.

În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va urmări alinierea la fronturile existente, cu condiția ca aceasta să fie de minim 3.00 m față de limita de proprietate.

Alinierea clădirilor la drumurile comunale, județene și naționale se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin. 5, în cazul fronturilor neîmprejmuite sau la minim 3m față de limita prevăzută pentru împrejmuire, în cazul fronturilor amplasate retras.

L1b - Cu respectarea prevederilor din CAP II, art. 3.2, noile clădiri se vor amplasa retras față de aliniament, la minim 3 m fata de limita de proprietate.

L1p - amplasarea clădirilor se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor și se va face cu respectarea prevederilor din CAP II, art. 3.2.

L2 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 metri pe strazi de categoria III și 7,00 metri pe strazi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât jumătatea înălțimii clădirii.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1a + L1b + L1i + L2 - dacă pe loturile vecine nu există construcții, noile clădiri se vor amplasa izolat pe lot, asigurându-se o distanță față de limitele laterale și posterioară de minim 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mică de 3,0 metri:

- în cazul în care pe loturile vecine sunt clădiri existente retrase fata de limitele parcelor, noua clădire se va dispune izolat și se va retrage fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent,

iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu minim 1/2 din înaltime, dar nu mai mică de 3.0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe lotul vecin nu exista pe acea limita o constructie cu functiune principala, in stare buna;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei, doar daca se autorizeaza concomitent, pe o adâncime de maxim 15.00 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală, cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.00m.

- anexele locuințelor, cu regim de înălțime maxim P, se pot amplasa pe o limită a parcelei cu acordul proprietarului de pe lotul învecinat.

- pe un lot cu o deschidere mai mică de 15.00 m clădirile se pot amplasa retras față de o limita laterală a parcelei conf. Codului Civil cu cel puțin 0.60m, doar dacă prin această amplasare nu se încalcă normele sanitare privind însorirea încăperilor de locuit din clădirile de pe loturile învecinate, iar fata de cealalta limita laterala cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.00 metri.

- se recomanda evitarea acestui tip de amplasare care genereaza fatade fara ferestre, iar în situațiile în care distanța între clădirea propusă și o clădire vecină rezultă mai mică decât înălțimea celei mai înalte, se va prezenta un studiu de însorire care să confirme respectarea normelor sanitare privind însorirea încăperilor de locuit ;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m; acolo unde terenul permite, retragerea fata de limita posterioara va fi de min. 5.00 metri.

L1p – retragerea clădirilor fata de limitele laterale ale parcelelor se stabilește la faza de elaborarea a PUZ-urilor, cu respectarea normelor generale privind accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a celor privind iluminarea naturală a încăperilor de locuit.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1a + L1b + L1i + L2 - Distanța minimă dintre clădirile pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00m; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu la mai puțin de 3.00 metri, dacă pe niciuna din fațadele opuse nu sunt prevazute ferestre care asigura luminarea încăperilor de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală

Alipirea clădirilor noi la cele existente este permisă doar cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU și în baza unei expertize tehnice în condițiile legii

L1p – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor.

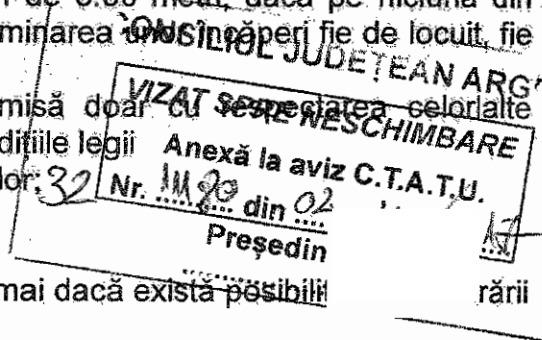
ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a + L1i + L1b – se poate construi pe parcela numai dacă există posibilitatea accesului conform Cap II. art. 4 din RLU;

L1p – la elaborarea PUZ se va identifica varianta cea mai buna pentru asigurarea circulațiilor și acceselor pe parcelele respective, în condiții echitabile pentru toți proprietarii terenurilor ce se vor reglementa

- prin PUZ nu se vor putea aproba cai de acces:

- a) cu latime < de 6.00 m carosabil pentru doua benzi sau < de 3.00m pentru o bandă;
- b) ce nu au prevazut trotuar pe cel puțin una din laturi;
- c) care nu asigura scurgerea corecta a apelor pluviale;
- d) cu fundatura cu un singur sens ce au o lungime mai mare de 50.00 m;
- e) ce nu prezintă racorduri și curburi standard pentru fluenta traficului;
- f) care nu prezinta cel puțin 50.00 m între intersecții;



L2 - se poate construi pe parcela numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a+L1b+L1i+L1p+L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a + L1i + L1b - înălțimea maximă a clădirilor (la cornișă) = P+2E (10.00 metri);

- se admit depășiri de 1.00 - 2.00 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate existente în cazul regimului de construire cuplat;

- se admit construcții cu subsol / demisol cu respectarea înălțimii maxime și condițiilor studiului geotehnic;

L1p - se stabilește la faza de elaborarea a PUZ-urilor.

L2 - înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+4E (17.00 metri), se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60% din cea construită;

- se admit accente de P+6 în baza unei documentații de tip ARHIZ;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

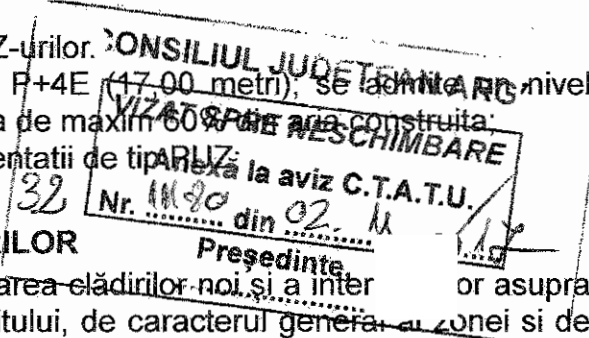
L1a + L1i + L1b + L2 - la proiectarea și realizarea clădirilor noi și a interor asupra celor existente se va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în ceea ce privește:

- volumetria - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fatadelor - armonizarea cu scara strazii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate;

- culoare - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor, finisaje neutre.

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn, etc.;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor se fie finisată în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei și evitarea tâmplăriei din pvc sau aluminiu de culoare albă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile și spațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, respectând aceleași reguli;
- Cromatica clădirilor, a fatadelor, va respecta proiectul pentru autorizația de construire;



L1p – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor.

L1i – aspectul exterior al clădirilor cu valoare ambientală: se vor utiliza materialele specifice zonei și se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri calde, atât la construcții cât și la împrejurimi.

- lemn pentru tâmplărie,
- țiglă pentru acoperiș,
- tencuială decorativă albă sau culori pastelate

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGH

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la aviz C.T.A.T.U.

Nr. 111/0 din 02.11.17

Președinte,

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a + L1b + L1i + L2 - toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racc. rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

L1p – se stabilesc la faza de elaborarea a PUZ-urilor, cu respectarea prevederilor cap. II, art. 5 din prezentul RLU

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1a + L1i + L1b + L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp și vor reprezenta min 30% din suprafața parcelei;

L1p – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor, dar nu mai puțin de 30,00%

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

L1a + L1i + L1b + L2 - în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de maxim 2.00 m, din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă

- împrejurimile se pot realiza sau se pot dubla cu gard viu, în interiorul limitei de proprietate și fără depășirea înălțimii maxim admise.
- portile se vor deschide în interiorul proprietății și se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.0 metri;

L1p – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1a + L1i + L1b - POT maxim admis = 35%;

L1p - POT-ul se reglementează prin faza PUZ, fără a fi posibilă o creștere > de 20% față de cel aprobat prin PUG;

L2 - POT maxim admis = 30 %

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a + L1i + L1b - CUT maxim = 1.05;

L1p
crestere
L2

- CUT-ul se reglementeaza prin faza PUZ, fara a fi posibila o
 > de 20% fata de cel aprobat prin PUG;
- CUT maxim = 1,20;

IS - ZONA INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

IS – subzona pentru instituții publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

ISI – subzona pentru instituții publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri delimitate in zone construite protejate constituite pentru protectia cladirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturala; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

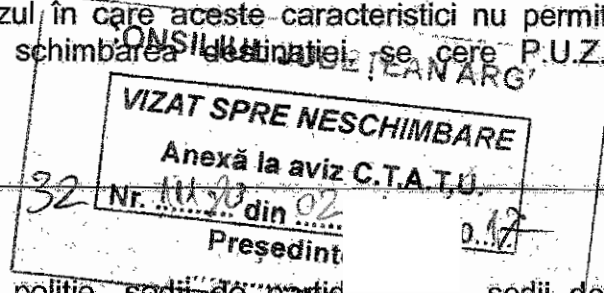
Zona se compune din terenurile ocupate de activitatile institutiilor publice si servicii. Din aceasta zona fac parte atât unitatile existente care se mentin, cât si terenurile rezervate pentru viitoare activitati publice si de servicii.

Pentru aceste zone functionale sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si / sau este necesara schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IS - se admit funcțiuni de interes general;



- constructii administrative (sediu primarie, sediu politie, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de companii și firme, clădiri de birouri, etc);
- unități de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school, liceu);
- unități de sănătate (dispensar rural, cabinet medical, cabinet stomatologic, farmacie, creșă);
- constructii de cultura (camin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expozitii);
- edificii de cult;
- unități financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
- constructii comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale);
- unități de alimentație publică (restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- constructii pentru servicii de interes general (servicii profesionale: birou avocatura, notarial, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; servicii de pompe funebre; etc);
- constructii pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- constructii pentru agrement, distractie (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, patinoar, etc);
- activitati de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie;
- parcaje si garaje;
- spatii de circulatie pietonala, pietre civice, platete pentru intalniri publice;
- scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, parcuri, locuri de joaca;
- centre de sport si recreere in spatii acoperite și descoperite;
- mobilier urban;

ISI - edificii de cult;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS, ISI – amplasarea construcțiilor noi permise la art. 1 se va face cu respectarea următoarei condiții: între unități care comercializează băuturi alcoolice și unități de învățământ,

de sănătate sau de cult se va asigura o distanță minimă de 100m – în acest sens, pe planurile de încadrare în zonă a noilor construcții se va indica în mod obligatoriu destinația construcțiilor existente pe o rază de 100m;

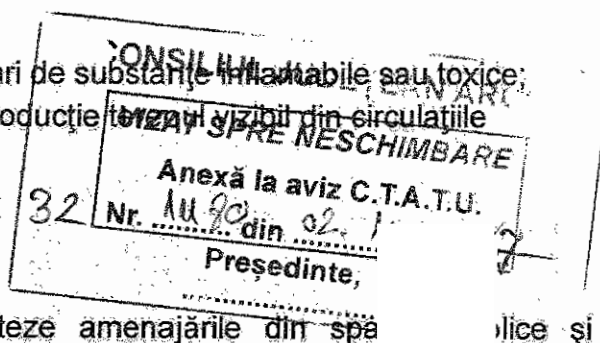
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- în zonele de protecție și/sau siguranță a obiectivelor prevăzute în Cap. II, art. 2 din prezentul RLU, autorizarea construcțiilor prevăzute la art.1 este permisă doar cu avizul autorității competente/administratorul obiectivului care a impus/generat servitutea.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS + ISI - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii al căror aspect poate duce la deprecierea imaginii de ansamblu a zonei de servicii;
 - depozitare en-gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - spălătorii chimice;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - locuințe individuale sau colective.
- ISI** - stații de întreținere auto;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
 - este interzisă acoperirea noilor construcții cu terase, se va păstra specificul zonei.



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

IS – În cazul construcțiilor publice se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcanе laterale și de minim 20,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate.

- operațiunile cadastrale de reparcelare se realizează cu respectarea prevederilor cap. II, art. 6 din prezentul RLU.

ISI - În cazul construcțiilor de culte se consideră construibile parcelele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS + ISI – Construcțiile noi se vor amplasa pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, în concordanță cu caracterul străzii și numai cu respectarea condițiilor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin.5 și art. 3.2 din prezentul RLU.

În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va urmări alinierea la fronturile existente, cu condiția ca aceasta să fie de minim 5.00 m față de limita de proprietate.

Alinierea clădirilor la drumurile comunale, județene și naționale se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în cap II, art. 3.1, al. 5, în cazul fronturilor neîmprejmuite sau la minim 5m față de limita prevăzută pentru împrejmuire, în cazul fronturilor amplasate retras.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IS - dacă pe loturile vecine nu există construcții, noile clădiri se vor amplasa izolat pe lot, asigurându-se o distanță față de limitele laterale și posterioară de minim 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mică de 5,0 metri:

- în cazul în care pe loturile vecine sunt clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, noua clădire se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime, dar nu mai mică de 5,0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe lotul vecin nu există pe acea limită o construcție cu funcțiune principală, în stare bună.

- 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 metri;

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

- anexele cu regim de înălțime maxim P (de tip garaj, cabina poartă, magazie de mici dimensiuni) se pot amplasa pe o limită a parcelei cu acordul proprietarului de pe lotul învecinat.

ISI - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative – culte - se pot amplasa în regim discontinuu – izolat;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară și laterală la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS + ISI - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai mici de 4.00m;

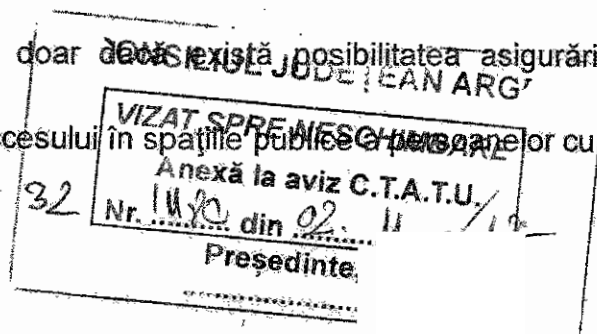
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre care asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală (săli de clasă, birouri, etc.)

- alipirea clădirilor noi la cele existente este permisă doar cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU și în baza unei expertize tehnice în condițiile legii

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS + ISI - construcțiile noi se pot autoriza doar dacă există posibilitatea asigurării acceselor conform Cap II. art. 4 din RLU;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice comune pentru persoanele cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.



ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS + Isi – autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă se asigură necesarul locurilor de parcare, conform funcțiunii, în interiorul parcelei;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un astfel de parcaj existent la o distanță de maxim 250 metri.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS - înălțimea maximă admisă - P+3E (Hmax = 13.00 m)

ISI - înălțimea maximă admisă - P+3E (Hmax = 15.00 m)

- se admit construcții cu subsol / demisol cu respectarea înălțimii maxime și condițiilor studiului geotehnic;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS + ISI - cromatica clădirilor, a fatadelor va respecta condițiile pentru autorizatia de construire;

În zona desinată instituțiilor și serviciilor publice, arhitecturii se vor subordona cerințelor specifice diversității de funcțiuni a zonei și cerințelor prestigiului investițiilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în ceea ce privește:

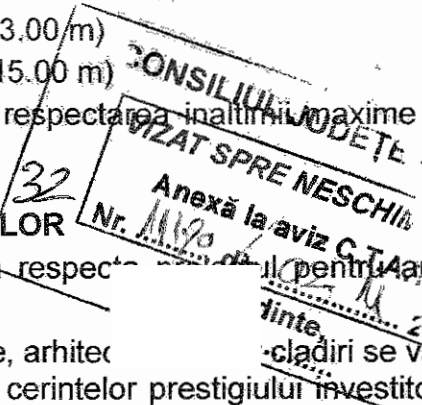
- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, sublinierea eventuale a ritmului fatadelor, finisaje neutre.

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn, etc.;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile și spațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, respectând aceleași reguli;

ISI - aspectul exterior al clădirilor cu valoare ambientală: se vor utiliza materialele specifice zonei și se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri calde, atât la construcții cât și la împrejurimi.



- lemn pentru tâmplărie,
- țiglă pentru acoperiș,
- tencuială decorativă albă sau culori pastelate;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- IS +ISi - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp și vor reprezenta min 20% din suprafața parcelei;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
 - se recomandă ca zonele destinate parcării să fie plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurată cu un gard viu de minim 1.20 metri.
 - Se recomandă ca spațiile vezi amenajate pe terenuri cu destinația IS ce au ieșire directă la stradă, să aibă acces public, indiferent de tipul de proprietate.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- IS +ISi - împrejuririle spre stradă vor avea, conform regulamentelor locale, înălțimea de maxim 2.00 m, din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă.
- împrejuririle se pot realiza sau se pot dubla cu gard viu, în interiorul proprietății și fără depășirea înălțimii maxim admise;
 - portile se vor deschide în interiorul proprietății și se vor armoniza cu împrejuririle;
 - pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.0 metri;
 - marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS +ISi - P.O.T. maxim = 50 %

ART 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS +ISi - C.U.T. maxim = 1.5

ID – ZONA INDUSTRIALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ID – subzonă pentru activități industriale de producție și depozitare – (Hmax la cornișă = 15.00 m)

Zona Arpechim Bradu reprezintă procentul industrial cel mai mare al comunei Bradu, se

regaseste in zona de est a comunei si prezinta o accesibilitate buna din drumul DN65B si din drumul comunal DC104.

De asemenea, subzona ID se regaseste si dispersata in teritoriu, in general in vecinatatea cailor de acces principale, drumuri nationale si judetene.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

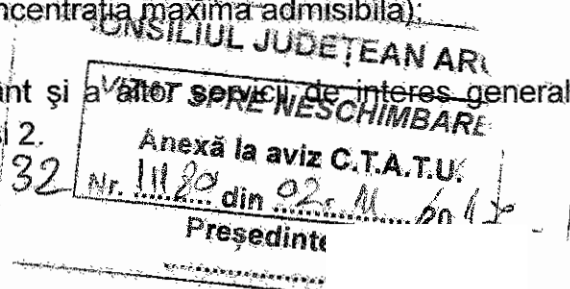
- activități industriale nepoluante și servicii pentru întreprinderi;
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren;
- suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre;
- activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat - descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante;
- amenajări pentru exploatarea resurselor de energie neconventionala: parcuri solare fotovoltaice, parcuri eoliene etc.

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena și protecție sanitară conform normelor în vigoare;
- depozitări de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor numai dacă sunt respectate normele de protecție a mediului și dacă nu se alterează imaginea percepută din spațiile și circulațiile publice;
- antene TV și GSM de emisie – receptie, dar care să nu afecteze activitățile / procesele tehnologice pe teren sau pe cele vecine;
- în cazul abandonării profilului funcțional pot fi realizate în loc garaje și parcaje publice supraetajate, cu condiția de a se lua măsuri pentru identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare;
- în zonele de protecție și/sau siguranță a obiectivelor prevăzute în Cap. II, art. 2 din prezentul RLU, autorizarea construcțiilor prevăzute la art.1 este permisă doar cu avizul autorității competente/administratorul obiectivului care a impus/generat servitutea.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea unităților de culte și oricare alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA (concentrația maximă admisibilă);
- se interzice amplasarea locuințelor;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și a altor servicii de interes general, precum și a oricăror alte servicii nespecificate la Art.1 și 2.



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30,00 metri și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Aceleași dimensiuni minime sunt aplicabile și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea la aliniament nu este permisă, cu excepția unor anexe de tip cabină poartă;

Alinierea noilor construcții la drumurile comunale, județene și naționale se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin. 5 pentru împrejmuire și anexe de tip cabină poartă și la minim 5.00m față de împrejmuire pentru construcții cu funcțiuni principale.

Construcțiile de producție, depozitare, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la limita de proprietate/limita prevăzută pentru împrejmuire cu minim 10.00 metri;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- noile clădiri se vor amplasa izolat pe lot, asigurându-se o distanță față de limitele laterale și posterioară de minim 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mică de 6,0 metri;

- clădirile noi pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care procesul tehnologic impune, cu acordul proprietarului construcției existente și în baza unei expertize tehnice în condițiile legii;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate adiacent altor zone functionale decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

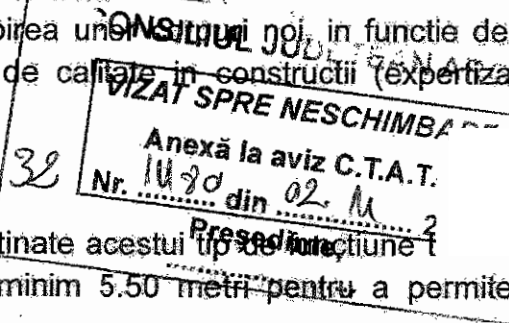
- se pot extinde clădirile existente, prin alipirea unor construcții noi, în funcție de procesul tehnologic necesar, cu respectarea exigentelor de calitate în construcții (expertiza tehnică, rezistența la foc etc).

ART.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele destinate acestui tip de funcțiune să aibă acces dintr-o cale publică, având o lățime de minim 5.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de transport grele;

- accesele din drumurile județene și naționale, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație prin benzi de accelerare și decelerare, dimensionată în conformitate cu avizul/autorizația administratorului drumului;

- circulațiile auto se vor dimensiona pentru transporturi agabaritice și grele.



ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzută în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, minim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu, având înălțimea de minim 1,20 m.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă la cornisa este de 15.00 m;
- se admit depășiri ale înălțimii maxime pentru instalații tehnologice și construcții de susținere a acestora necesare pentru buna funcționare a activității industriale;
- în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.
- se admit construcții cu subsol / demisol cu respectarea înălțimii maxime și condițiilor studiului geotehnic;

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor specifice funcțiunii și cerințelor prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în ceea ce privește:

- volumetria – controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara strzii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor, finisaje neutre.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete.
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile și spațiile publice trebuie să armonizeze ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, respectând aceleași reguli;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;
- se admit soluții individuale doar în condiții tehnice justificate de procesele tehnice, pe baza avizelor de specialitate;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGH.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la aviz C.T.A.T.U.

Rețeaua edilitară publică de apă,

prezentul RLU

32

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice latura a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate, încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 30%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- procentul spațiului verde de protecție este de minim 20% din suprafața parcelei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50.00 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

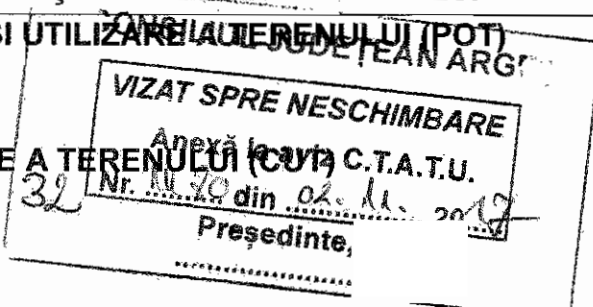
ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri, din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare (protecție sonoră) față de zone funcționale învecinate, altele decât ID, se recomandă dublarea spre interior la 3 metri distanță, cu panouri fono-absorbante de 2.50 m înălțime.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)
ID – POT maxim 60%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
ID – CUT maxim 2.4
CUT volumetric = 7,2 (volum / suprafața teren)



M – ZONA MIXTĂ

M1 subzona mixta pentru locuire individuală și institutii si servicii – regim de inaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

M2 subzona mixta pentru institutii, servicii si mica industrie si depozitare – regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

M1 – ZONA MIXTĂ subzona mixta pentru locuire individuală și institutii si servicii – regim de inaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din zone de locuir, diferiteiate dupa tipul parcelarului si zone ocupate de activitatile institutiilor publice si servicii.

Din aceasta zona fac parte atât unitatile existente care se mentin, cât si terenurile rezervate pentru viitoare activitati publice si de servicii.

Pentru acesta zona functionala sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare a zonelor de locuire; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si / sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1 - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești ale locuințelor;
- construcții administrative sedii de companii și firme, clădiri de birouri, etc);
- unități de învățământ (grădinite, școli primare și gimnaziale, after school,);
- unități de sănătate (dispensar rural, cabinet medical, cabinet stomatologic, farmacie, cresa);
- unități financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale);
- unități de alimentație publică (restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- construcții pentru servicii de interes general (servicii profesionale: birou avocatura, notarial, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri de mici dimensiuni, pensiuni;
- activități de producție pentru patiserie, cofetarie și panificație;
- parcaje
- spații de circulație pietonală, piete civice, piațete pentru întâlniri publice și alte dotări publice;
- scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, parcuri, locuri de joacă;
- mobilier urban;

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 - se admite mansardarea locuințelor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața utilă a nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

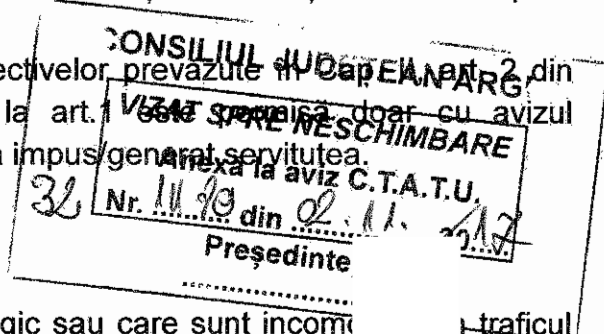
- amplasarea construcțiilor noi permise la art. 1 se va face cu respectarea următoarei condiții: între unități care comercializează băuturi alcoolice și unități de învățământ, de sănătate sau de cult se va asigura o distanță minimă de 100m – în acest sens, pe planurile de încadrare în zonă a noilor construcții se va indica în mod obligatoriu destinația construcțiilor existente pe o rază de 100m;

- în zonele de protecție și/sau siguranță a obiectivelor prevăzute la art. 1 din prezentul RLU, autorizarea construcțiilor prevăzute la art. 1 se va face doar cu avizul autorității competente/administratorul obiectivului care a impus generat servitutea.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incompatibile cu traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;



- spălătorii chimice;
- antene de emisie - recepție de tipul GSM;
- construcții provizorii al căror aspect poate duce la deprecierea imaginii de ansamblu a zonei de servicii;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- stații de întreținere auto;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

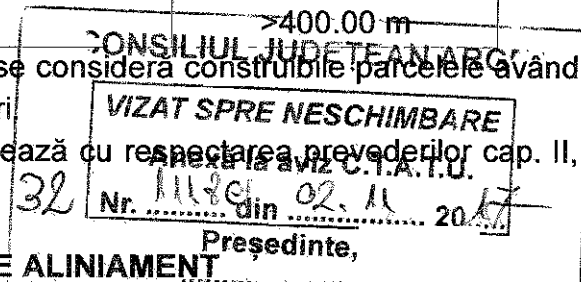
ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1

- Parcelele pentru locuințe sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

CONDITII MINIM DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
Front	Cuplat	12,00 metri
	Izolată	12,00 metri
Suprafața	Cuplat	350.00mp
	Izolată	>400.00 m

- În cazul construcțiilor pentru instituții și servicii se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri
- Operațiunile cadastrale de reparcelare se realizează cu respectarea prevederilor cap. II, art. 6 din prezentul RLU



ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1 – Construcțiile noi se vor amplasa pe aliniament sau vor fi retrase de

concordanță cu caracterul străzii și numai cu respectarea condițiilor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin.5 și art. 3.2 din prezentul RLU.

În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va urmări alinierea la fronturile existente, cu condiția ca aceasta să fie de minim 3.00 m față de limita de proprietate.

Alinierea clădirilor la drumurile comunale, județene și naționale se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în cap II, art. 3.1, al. 5, în cazul fronturilor neîmprejmuite sau la minim 3m față de limita prevăzută pentru împrejmuire, în cazul fronturilor amplasate retras.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1 – dacă pe loturile vecine nu există construcții, noile clădiri se vor amplasa izolat pe lot, asigurându-se o distanță față de limitele laterale și posterioară de minim 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mică de 3,0 metri.

- în cazul în care pe loturile vecine sunt clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, noua clădire se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime, dar nu mai mică de 3,0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe lotul vecin nu există pe acea limită o construcție cu funcțiune principală, în stare bună.

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei, doar dacă se autorizează concomitent, pe o adâncime de maxim 15.00 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală, cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m; acolo unde terenul permite, retragerea față de limita posterioară va fi de min. 5.00 metri.

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

- anexele cu regim de înălțime maxim P se pot amplasa pe o limită a parcelei cu acordul proprietarului de pe lotul învecinat.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1 - Distanța minimă dintre clădirile pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00m; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu la mai puțin de 3.00 metri, dacă pe niciuna din fațadele opuse nu sunt prevăzute ferestre care asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală

Alipirea clădirilor noi la cele existente este permisă doar cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU și în baza unei expertize tehnice în condițiile legii

ART.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

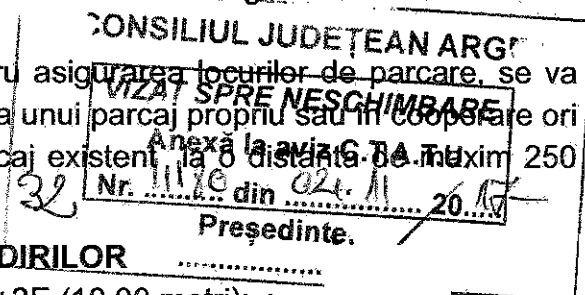
M1 – construcțiile noi se pot autoriza doar dacă există posibilitatea asigurării acceselor conform Cap II. art. 4 din RLU;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1 – autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă se asigură necesarul locurilor de parcare, conform funcțiunii, în interiorul parcelei;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un astfel de parcaj existent, la o distanță de maxim 250 metri.



ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

M1 - înălțimea maximă a clădirilor (la cornișă) = P+2E (10,00 metri); ;

- se admit depasiri de 1.00 - 2.00 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate existente în cazul regimului de construire cuplat;

- se admit constructii cu subsol / demisol cu respectarea inaltimii maxime si conditiilor studiului geotehnic;

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1 – la proiectarea și realizarea clădirilor noi și a intervențiilor asupra celor existente se va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează,

armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor, finisaje neutre.

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn, etc.;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor se fie finisată în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei și evitarea tâmplăriei din pvc sau aluminiu de culoare alba;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile și spațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, respectând aceleași reguli;
- Cromatica clădirilor, a fatadelor, va respecta proiectul pentru autorizația de construire;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1 - toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile de circulație publică la rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARGHEȘ

VIZAT ȘI NESCIMBARE

ANEXA LA AVIZUL DE CONSTRUCȚII

Nr. 11180 din 02.11.2017

Președinte,

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp și vor reprezenta min 20% din suprafața parcelei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se recomandă ca zonele destinate parcării să fie plantate cu câte un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurată cu un gard viu de minim 1.20 metri.

- Se recomandă ca spațiile verzi amenajate pe terenuri cu destinația institutii și servicii ce au ieșire directă la stradă, să aibă acces public, indiferent de tipul de proprietate.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

M1 - în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de maxim 2.00 m, din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă

- împrejuririle se pot realiza sau se pot dubla cu gard viu, în interiorul limitei de proprietate și fără depășirea înălțimii maxim admise.

- portile se vor deschide în interiorul proprietății și se vor armoniza cu împrejurirea;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.0 metri;

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

M1 - POT maxim pentru locuințe și funcțiuni complementare = 35%;

- POT maxim pentru instituții și servicii = 60%;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1 - CUT maxim locuințe și funcțiuni complementare = 1.05

- CUT pentru instituții și servicii = 1,50

M2 – ZONA MIXTĂ subzona mixtă pentru instituții, servicii și mică industrie și depozitare – regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenuri ocupate de activitățile instituțiilor publice și servicii și terenuri ocupate de mică industrie și depozite. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități publice și de servicii.

Pentru această zonă funcțională sunt admise utilizări care nu generează incompatibilități unele față de altele.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M2 - construcții administrative (sedii de companii și firme, clădiri de birouri, etc);

- unități financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc);

- construcții comerciale (comert, magazine generale);

- unități de alimentație publică (restaurant, cofetarie, cafenea, de băuturi, bar, bifei);

- construcții pentru servicii de interes general (servicii profesionale: birou avocatură, notarial, birou copiat acte; ateliere (de reparații încălțăminte, de croitorie, etc); înzerr, cantină, sală de înfrumusețare; servicii de pompe funebre; etc);

- parcaje și garaje;

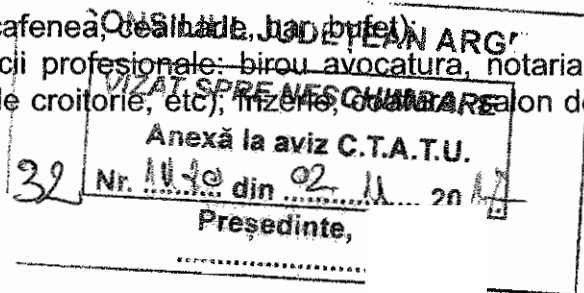
- spații de circulație pietonală;

- scuaruri, plantații de aliniament la străzi;

- mobilier urban;

- activități industriale nepoluante și servicii pentru întreprinderi, compatibile cu zona de servicii;

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;



- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre;
- activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat - descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante;

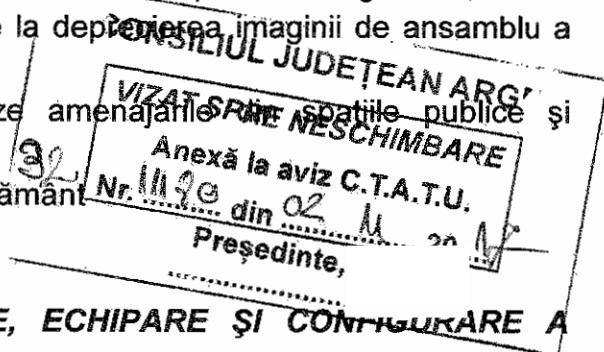
ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M2 – amplasarea construcțiilor noi permise la art. 1 se va face cu respectarea următoarei condiții: între unități care comercializează băuturi alcoolice și unități de învățământ, de sănătate sau de cult se va asigura o distanță minimă de 100m – în acest sens, pe planurile de încadrare în zonă a noilor construcții se va indica în mod obligatoriu destinația construcțiilor existente pe o rază de 100m;

- în zonele de protecție și/sau siguranță a obiectivelor prevăzute în Cap. II, art. 2 din prezentul RLU, autorizarea construcțiilor prevăzute la art.1 este permisă doar cu avizul autorității competente/administratorul obiectivului care a impus/generat servitutea.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii al căror aspect poate duce la depășirea imaginii de ansamblu a zonei de servicii;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările spațiilor publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- locuințe individuale sau colective, unități de învățământ
- orice alte servicii nespecificate la Art.1 și 2.



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONTIGUARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M2 - se consideră construibile parcelele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

- operațiunile cadastrale de reparcelare se realizează cu respectarea prevederilor cap. II, art. 6 din prezentul RLU.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2 - Amplasarea la aliniament nu este permisă, cu excepția unor anexe de tip cabină poartă;

Alinierea noilor construcții la drumurile comunale, județene și naționale se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin. 5 pentru împrejmuire și anexe de tip cabină poartă și la minim 5.00m față de împrejmuire pentru construcții cu funcțiuni principale.

Construcțiile de producție, depozitare, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la limita de proprietate/limita prevăzută pentru împrejmuire cu minim 10.00 metri;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M2 - dacă pe loturile vecine nu există construcții, noile clădiri se vor amplasa izolat pe lot, asigurându-se o distanță față de limitele laterale și posterioară de minim 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mică de 5,0 metri;

- în cazul în care pe loturile vecine sunt clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, noua clădire se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime, dar nu mai mică de 5,0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe lotul vecin nu există pe acea limită o construcție cu funcțiune principală, în stare bună.

- 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 metri;

- noile clădiri cu funcțiune industrie și depozitare se vor amplasa izolat pe lot, asigurându-se o distanță față de limitele laterale și posterioară de minim 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mică de 6,0 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate adiacent altor zone funcționale decât M2 sau ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M2 – clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai mici de 4.00m;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre care asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală (birouri, etc.).

- se pot extinde clădirile existente, prin alipirea unor corpuri noi, în funcție de procesul tehnologic necesar, cu respectarea exigentelor de calitate în construcții (expansiune tehnică, rezistența la foc etc.).

ART.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- construcțiile noi se pot autoriza doar dacă există posibilitatea de asigurare a acceselor conform Cap II. art. 4 din RLU;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice și în cele cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

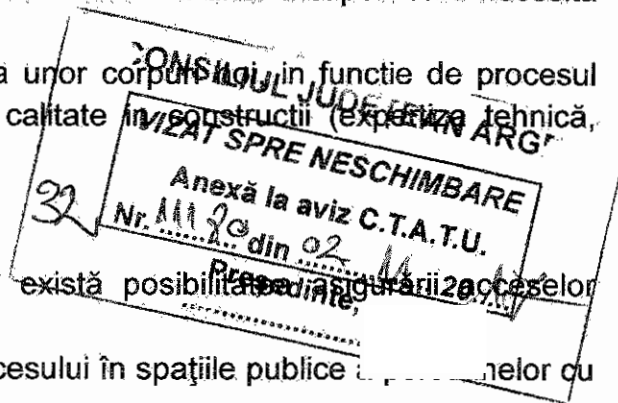
- pentru a fi construibile, toate parcelele destinate acestui tip de funcțiune trebuie să aibă acces dintr-o cale publică, având o lățime de minim 5.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de transport grele;

- accesele din drumurile județene și naționale, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație prin benzi de accelerare și decelerare, dimensionată în conformitate cu avizul/autorizația administratorului drumului;

- circulațiile auto se vor dimensiona pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M2 – autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă se asigură necesarul locurilor de parcare, conform funcțiunii, în interiorul parcelei;



- în cazul în care nu exista spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un astfel de parcaj existent, la o distanță de maxim 250 metri.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzută în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

M2 - înălțimea maximă admisă la cornisa este de 15.00 m;

- se admit depășiri ale înălțimii maxime pentru instalații tehnologice și construcții de susținere a acestora necesare pentru buna funcționare a activității industriale;

- în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

- se admit construcții cu subsol / demisol cu respectarea înălțimii maxime și condițiilor studiului geotehnic;

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

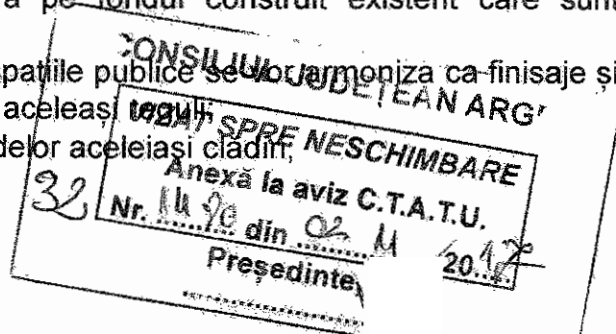
M2 - Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor specifice funcțiunii și cerințelor prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor, finisaje neutre.

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn, etc.;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile și spațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, respectând aceleași reguli;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;



ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M2 - toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;

- se admit soluții individuale doar în condiții temeinic justificate de procesele tehnologice, pe baza avizelor de specilitate;

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se recomandă ca zonele destinate parcarii să fie plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

- orice latura a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate, încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 30%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- procentul spațiului verde de protecție este de minim 20% din suprafața parcelei;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

M2 - împrejuririle spre strada vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de maxim 2.00 m, din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă

- împrejuririle se pot realiza sau se pot dubla cu gard viu, în interiorul limitei de proprietate și fără depășirea înălțimii maxim admise.

- portile se vor deschide în interiorul proprietății și se vor armoniza cu împrejmuirea;

- pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.0 metri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

M2 - POT maxim = 60.00 %;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M2 - CUT maxim = 2.4

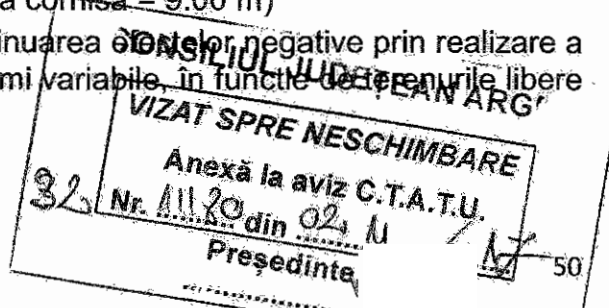
- CUT volumetric maxim = 6.0 (volumul/suprafața teren)

A – ZONA ACTIVITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

A - Subzona activități agro-zootehnice ; (Hmax la cornisa = 9.00 m)

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea dimensiunilor negative prin realizarea unor perdele de protecție, fasii puternic plantate cu latimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.



În cazul fermei de porci existentă pe teritoriul satului Bradu (UTR1), pentru o funcționare adecvată a zonelor de locuire ce intră în conflict de siguranță a sănătății populației și sanitar veterinară, este necesară o relocare a acesteia la distanța normată față de zona de locuire.

Este necesară conversia unităților zootehnice din imediată apropiere a zonelor de locuințe.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sedii unități agricole;
- adăposturi și remize pentru utilaje agricole;
- baze de furaje;
- depozite cu profil agricol;
- ferme de animale cu respectarea distanțelor impuse de norme față de clădirile de locuit și celelalte teritorii protejate;
- îngrășătorii animale, cu respectarea distanțelor impuse de norme față de clădirile de locuit și celelalte teritorii protejate.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGH

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la aviz C.T.A.T.U.

Nr. 11.80 din 02.11.2017

Președinte,

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale se va face cu păstrarea distanței impuse de normele sanitare față de zonele de locuințe, în funcție de numărul și natura animalelor crescute.
- în zonele de protecție și/sau siguranță a obiectivelor prevăzute în Cap. II, art. 2 din prezentul RLU, autorizarea construcțiilor prevăzute la art.1 este permisă doar cu avizul autorității competente/administratorului obiectivului care a impus/generat servitutea.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ prescolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor de protecție sanitară;
- se interzice amplasarea de unități spitalicești și de îngrijire a sănătății în interiorul limitelor în care poluarea depășește concentrația maximă admisă;
- se interzice amplasarea locuințelor
- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibile parcelele, în cazul dotărilor agricole (sedii de ferme, sedii de asociații, vestiare, birouri etc.) și a unităților nepoluante (ateliere reparatii utilaje agricole, mici depozite de semințe, îngrășăminte etc.) vor avea un front minim la stradă de 30,00 metri și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Aceleași dimensiuni minime sunt aplicabile și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

- pentru unitățile agricole poluante (ferme, unități de procesare etc.) parcelele vor fi construibile în funcție de raza de protecție conforma cu noile sanitare

- operațiunile cadastrale de reparcelare se realizează cu respectarea prevederilor cap. II, art. 6 din prezentul RLU.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea la aliniament nu este permisă, cu excepția unor anexe de tip cabină poartă;

Alinierea noilor construcții la drumurile comunale, județene și naționale se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin. 5 pentru împrejmuire și anexe de tip cabină poartă și la aliniamentul zonei pentru construcții cu funcțiuni principale.

Construcțiile agricole de mari dimensiuni vor fi retrase de la limita de proprietate/limita prevăzută pentru împrejmuire cu minim 10.00 metri;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- noile clădiri se vor amplasa izolat pe lot, asigurându-se o distanță față de limitele laterale și posterioară de minim 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mică de 6,0 metri;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- se pot extinde clădirile existente, prin alipirea unor corpuri de construcții (expertiză tehnică, rezistența la foc etc).

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- construcțiile noi se pot autoriza doar dacă există posibilitatea asigurării acceselor conform Cap II. art. 4 din RLU;

- pentru a fi construibile, toate parcelele destinate acestui tip de funcțiune trebuie să aibă acces dintr-o cale publică, având o lățime de minim 5.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de transport grele;

- accesele din drumurile județene și naționale, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație prin benzi de accelerare și decelerare, dimensionată în conformitate cu avizul/autorizația administratorului drumului;

- circulațiile auto se vor dimensiona pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

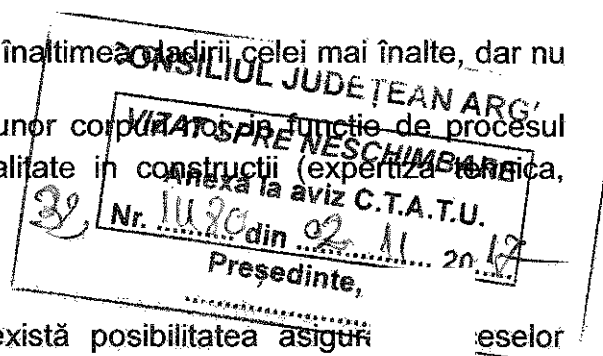
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare, întoarcere și parcaje.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă (P + 2) la cornișă va fi de 9,0 metri;

- se admit depășiri ale înălțimii maxime pentru instalații tehnologice și construcții de susținere a acestora necesare pentru buna funcționare a activității agricole;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.



ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

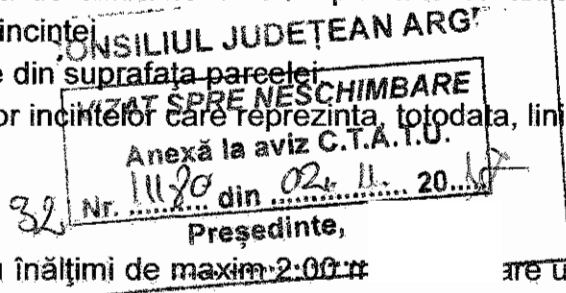
- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;
- se admit soluții individuale doar în condiții temeinic justificate de procesele tehnologice, pe baza avizelor de specialitate;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice latura a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- procent de minim 20% spațiu verde de protecție din suprafața parcelei;
- se vor prevedea plantatii înalte, în lungul limitelor incintelor care reprezintă, totodată, linii de separatie fata de alte subzone si unitati functionale.

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.00 m are un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu un gard viu.
- În cazul necesității unei protecții suplimentare față de zone funcționale învecinate, altele decât A, se recomandă dublarea spre interior la 3 metri distanță, cu panouri fono-absorbante de 2.50 m înălțime.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice nationale si judetene și cele care au transport în comun.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

A – POT maxim 60%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A – CUT maxim 1.8

Cc – ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire existenta in general prezinta o serie de drumuri locale care nu permit desfasurarea in bune conditii a circulatiilor, acestea fiind pe alocuri inguste si fara racorduri minime intre ele, iar pentru a se putea remedia aceasta problema, este necesara o investitie de

modernizare. Modernizarea are ca scop aducerea acestor drumuri la un profil stradal care sa fluidizeze circulatia si pentru a oferi un acces cat mai bun al parcelelor.

Zonele functionale care se vor crea in intravilanul nou, vor induce o trama stradala noua, ce trebuie sa respecte profilele stradale mentionate Plansele U06 – Cai de comunicatie si in Cap. II, art. 6, alin. 2 din prezentul RLU;

Zona se compune din urmatoarele subzone

Ccr - subzona cailor de comunicatie rutiera si amenajari aferente

Ccf - subzona cailor de comunicatie feroviara si amenajari aferente

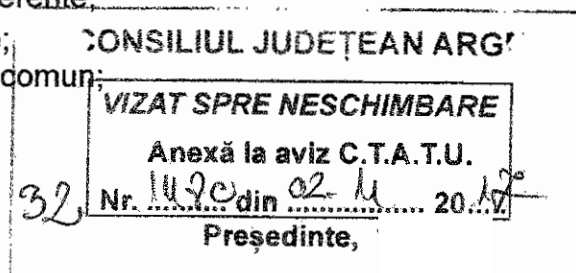
Cca - subzona cailor de comunicatie aeriene si amenajari aferente

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

Ccr - cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente:

- unitati ale intreprinderilor de transporturi, garaje;
- spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun;
- refugii si treceri de pietoni;
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate;
- lucrari de terasamente;



Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii rutiere și condițiile de amplasare a construcțiilor în aceste zone sunt cele prevăzute la Cap II , art. 2.3 din prezentul RLU.

Ccf - cai de comunicatie feroviara si constructiile aferente

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare și condițiile de amplasare a construcțiilor în aceste zone sunt cele prevăzute la Cap II , punct 2.4 din prezentul RLU.

Cca – cladiri acreditate de catre Autoritatea Aeronautică Civilă Română (A.C.C.R.);

Zonele de siguranță și protecție și condițiile de amplasare a construcțiilor în zona aerodromului sunt cele prevăzute la Cap II , art. 2.5 din prezentul RLU.

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Ccr, – parcaje, lucrări tehnico-edilitare, lucrări pentru realizarea acceselor la proprietățile adiacente, doar cu avizul/acordul administratorului

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Ccr, **Ccf** - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;

- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Ccr – Conform Cap. II, art. 6 din prezentul RLU

Pe baza proiectelor de specialitate;

Ccf, Cca – Conform proiectelor de specialitate;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr, Ccf – clădirile noi aferente infrastructurilor rutiere sau feroviare se vor amplasa retras fata de aliniament, pe baza proiectelor de specialitate;

Cca – Conform proiectelor de specialitate.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr, Ccf, Cca – clădirile noi aferente infrastructurilor rutiere, aeriene sau feroviare se vor amplasa retras fata de limitele parcelelor aferente, pe baza proiectelor de specialitate

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Ccr, Ccf, Cca – clădirile noi aferente infrastructurilor rutiere, aeriene sau feroviare se vor amplasa retras la o distanță care să asigure iluminarea naturală a spațiilor de locuit și vor alipi, pe baza proiectelor de specialitate

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGH

și spațiilor de locuit și vor alipi, pe baza proiectelor de specialitate

Anexă la aviz C.T.A.T.U.

Nr. 1130 din 02.11.2012

Președinte

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr, Ccf, Cca – Conform normativelor de specialitate;

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr, Ccf, Cca - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF, cat și a pistei de aterizare / decolare a aerodromului și a semnalelor acestuia.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ccr, Ccf, Cca – Conform normativelor de specialitate;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr, Ccf, Cca – arhitectura clădirilor noi aferente infrastructurilor rutiere, aeriene sau feroviare se va subordona cerințelor specifice funcțiunii:

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleleași clădiri;

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile și spațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, respectând aceleași reguli;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceluiași clădin;

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Ccr – este necesar sa se asigure:

- iluminatul public;
- colectarea apelor pluviale

Ccr, Ccf, Cca – Toate clădirile ce deserveșc buna functionare a retelei vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Ccr, Ccf - Se pot executa plantații (cu un efect protector contra zgomotului) care să diminueze disconfortul cauzat de zgomotul traficului în zonele din imediata apropiere a drumurilor județene, nationale si autostrazi și a căii ferate;

- Se pot executa plantații în zona mediană a autostrăzii, aceasta putând fi plantată cu arbuști:

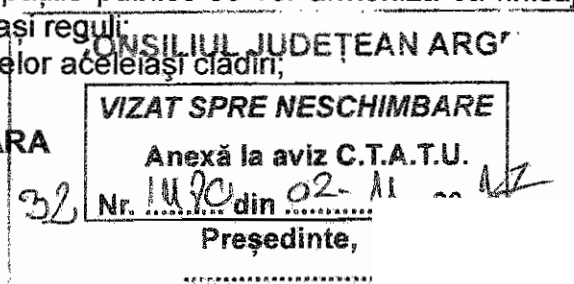
- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate parcarilor sau spațiilor pentru servicii;
- Parcățile vor fi amenajate astfel încât să fie umbrite de copaci sau arbuști. Întreaga zonă ce separă spațiul de autostradă trebuie să fie plantată, preferabil cu plante care necesită îngrijire redusă, dar a căror densitate poate să constituie o protecție împotriva vehiculelor care rulează pe autostradă și pot deveni un pericol pentru pietonii care circulă pe alei;
- În vecinătatea intrării și ieșirii din spațiile pentru odihnă și servicii, plantele trebuie să fie de înălțime limitată, astfel încât să nu dăuneze vizibilității șoferului.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

Ccr - Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat si vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu.

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

Cca - terenul aferent aerodromului va fi îngrădit pe toate laturile pe baza unor modele standard impuse de autoritatea aeronautică;



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Ccr, Ccf, Cca - POT/CUT - Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice.

SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

Zona spațiilor verzi cuprinde 3 subzone de referință:

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (H_{max} la cornisa = 3.00 m);

SP2 – subzona spații verzi pentru sport și agrement; ($P + 2 - H_{max}$ la cornisa = 10.50 m);

SP3 – subzona spații verzi aferente apelor curgătoare și lacurilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

SP1 – spații plantate, circulații pietonale, mobilier urban, amenajări loisir;.....

- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

- loc de joacă pentru copii;

SP2 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate

- terenuri de sport;

- adăposturi , grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- parcaje înierbate

- spații pentru sport și agrement

- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite sau acoperite

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

SP3 - spații plantate, drum de halaj, carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă, zăvoaiele existente;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1, SP2, – construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț, cu încadrarea în POT reglementat pentru subzonă la art. 15

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

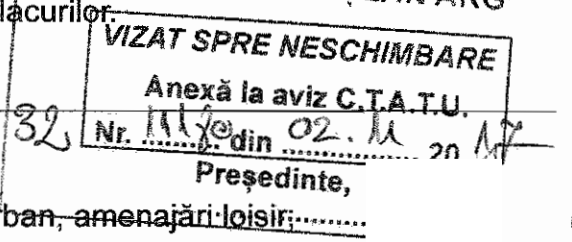
SP1, SP2, SP3 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

- nu sunt permise alte utilizări decât cele prevăzute la Art. 1. și 2



SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

SP1, SP3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SP2 - terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 30,00 metri;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

SP1, SP3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SP2 - retras

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP1, SP3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SP2 - izolat,

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1, SP3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SP2 - Distanța minimă dintre clădirile pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00m.

Alipirea clădirilor noi la cele existente este permisă doar cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU și în baza unei expertize tehnice în condițiile legii

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazionale, care vor fi tratate ca alei principale.

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

SP2 - construcțiile noi se pot autoriza doar dacă există posibilitatea asigurării acceselor conform Cap II. art. 4 din RLU;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

SP3 - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

- se vor realiza circulații carosabile pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP2 - parcajele vor fi dimensionate și amplasate în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

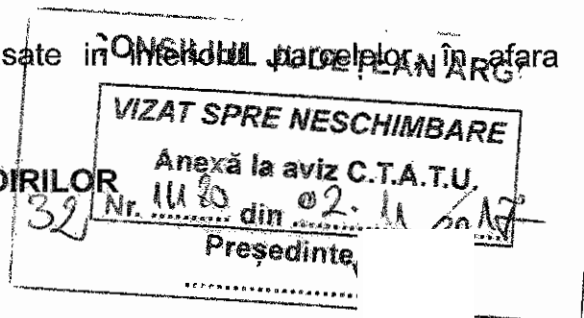
SP1 - 3,00 m (la cornișă);

SP2 - 9,00 m (la cornișă);

SP3 - nu este cazul.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



– la proiectarea și realizarea clădirilor noi și a intervențiilor asupra celor existente se va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor, finisaje neutre.

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn, etc.;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

SP3 – nu este cazul

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

SP3 – un este cazul

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1, SP2, SP3 – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

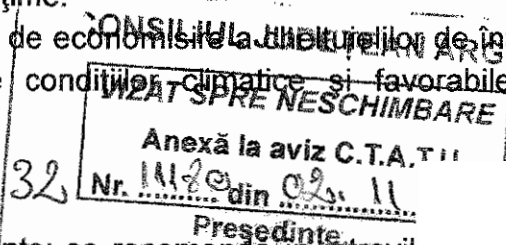
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire la întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

SP1, SP2 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravil transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri de gard viu;

– spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții



superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SP3 – conform normelor specifice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1, SP3 – conform studiilor de specialitate;

SP2 – POT maxim 25 %;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1, SP3 – conform studiilor de specialitate;

SP2 – CUT maxim = 0.5

G – ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

Gg – subzona gospodărie comunala

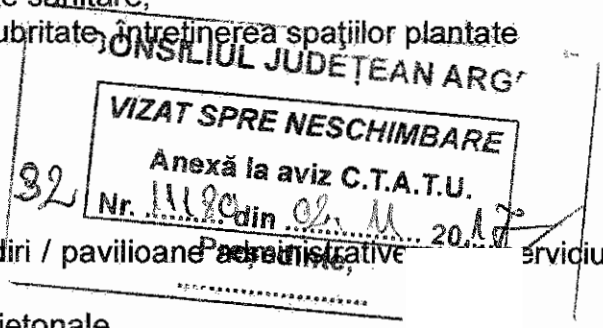
Gc – subzone cimitire – regim de înălțime max. P niveluri; (Hmax = 3.00 m)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Gg - construcții instalatii și amenajări pentru gospodăria comunala

- platforme de pre colectare și colectare gunoii;
 - platforme de sortare deseuri;
 - anexe pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
 - construcții pentru transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate
- Gc** - cimitire și clădiri anexă:
- lucrări funerare sub și supraterane
 - spații pentru ceremonii funerare
 - capela/biserică aferentă
 - crematorii
 - spații tehnice aferente funcțiunii de bază: clădiri / pavilioane administrative, servicii
 - / întreținere, anexe sanitare
 - circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale



ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Gg - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Gg - pentru incintele situate în vecinătatea zonelor rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

Gc - orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și 2

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Gg, Gc - se vor respecta normele tehnice specifice

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Gg, Gc - clădirile noi se vor retrage de la aliniament la distanță de minim 4.0 metri.
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Gg, Gc - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Gg- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;

- construcțiile și amenajările care nu sunt de natura clădirilor se amplasează în funcție de necesitățile funcționale

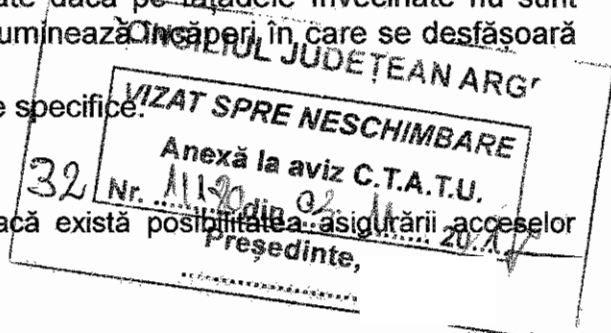
Gc - Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- Distanța de 5,00 m se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Gg, Gc - construcțiile noi se pot autoriza doar dacă există posibilitatea asigurării acceselor conform Cap II, art. 4 din RLU;



ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Gg, Gc - autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă se asigură necesarul locurilor de parcare, conform funcțiunii, în interiorul parcelei;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Gg - înălțimea clădirilor nu va depăși 6.00 metri;

Gc - înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor;

- Pentru biserici se va menține configurația existentă.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Gg, Gc - Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;

- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Gg, Gc - toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică, în funcție de necesitățile funcționale, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;

- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gg - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp si vor reprezenta min 20% din suprafata parcelei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se recomandă ca zonele destinate parcării sa fie plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare , înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

Gc - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

- Fâșia verde perimetrală va avea o lățime de minim 7,0 m;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

Gg - împrejuririle spre stradă vor fi opace cu înălțimi de minim 2.00 m,

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

Gc - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu împrejuriri tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri, cu 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu;

Împrejuririle orientate spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton, chiar „decorativ” în componența împrejuririlor (garduri prefabricate din beton). Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi adecvat funcțiunii.

- Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

- Se va acorda atenție modului de tratare d.p.d.v. arhitectural a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

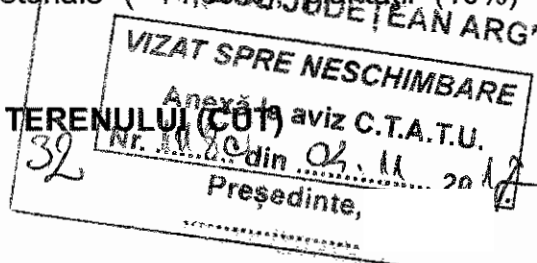
Gg – P.O.T. maxim = 50%;

Gc - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 mp./ loc. , din care 3,00mp /loc de înmormintare, 2,58mp circulații aferente unui loc de înmormintare, la care se adauga suprafața de teren pentru circulații carosabile și pietonale (14,60mp) plantații (10%) și construcții (1% din suprafața cimitirului).

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Gg – C.U.T. maxim = 2;

Gc - CUT maxim = 0.04 mp ADC /mp. Teren;



TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

TE – subzona construcții și amenajări tehnico-edilitare – regim de înaltime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa= 7.00 m)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

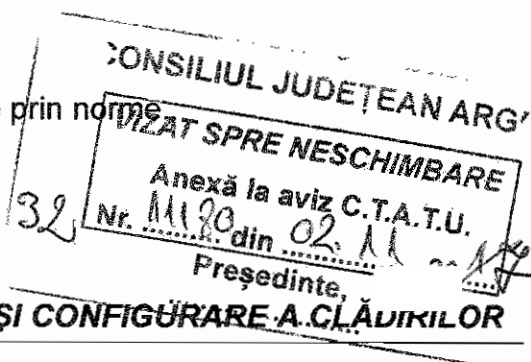
- gospodărie de ape (fronturi de captare, rezervoare de înmagazinare, stație de tratare apă, stații de pompare);
- stații de epurare – față de acestea se impun retrageri de : 100m stație de epurare de tip modular; 300m stație de epurare a apelor uzate, și 1000m stație de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine
- stații de preepurare (pentru platformele industriale);
- stații de repompare a apei uzate; incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică.
- Stații electrice
- Centrale termice

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cele de la art. 1 cu distanțele de protecție prevăzute prin norme

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări care nu sunt prevăzute la art. 1



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE – construcțiile noi se pot autoriza doar dacă există posibilitatea asigurării acceselor conform Cap II. art. 4 din RLU;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă se asigură necesarul locurilor de parcare, conform funcțiunii, în interiorul parcelei;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor va de $P + 1$ și nu va depăși 7.0 metri la cornisa, cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR;

În zona de echipare tehnico – edilitare arhitectura noilor clădiri se va subordona cerintelor specifice funcțiunii și cerintelor prestigiului investitorilor,

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc) sau strălucitoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp și vor reprezenta min 20% din suprafața parcelei;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre strada vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de maxim 2.00 m, din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă
- împrejuririle se pot realiza sau se pot dubla cu gard viu, în interiorul limitei de proprietate și fără depășirea înălțimii maxim admise.
- portile se vor deschide în interiorul proprietății și se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim = 50%;

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. Maxim = 1.8;

EX – ZONA TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILAN

EX – ZONA TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a municipiului în corelare cu comunele limitrofe, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor de la limita teritoriului administrativ

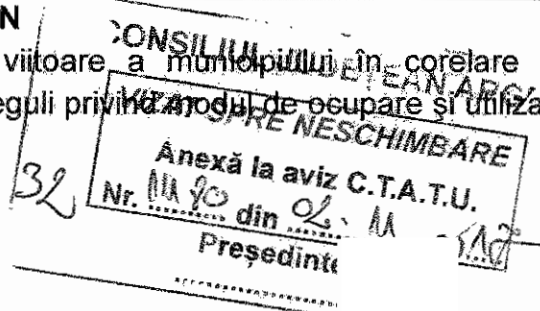
TA - Terenuri agricole

TF - Terenuri forestiere

TH - Terenuri aflate permanent sub ape

TC - Terenuri ocupate de cai de comunicație

- Rețele de transport gaze naturale



Terenurile cuprinse în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan, au următorul caracter:

TA – Terenuri agricole

Zona este constituită din terenurile agricole ce au rămas în extravilan în urma extinderii intravilanului. Acestea sunt reprezentate de terenurile agricole - și anume terenurile arabile - , cele ocupate de drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă sau pentru amenajările spațiilor verzi plantate.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritatea publică locală va urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

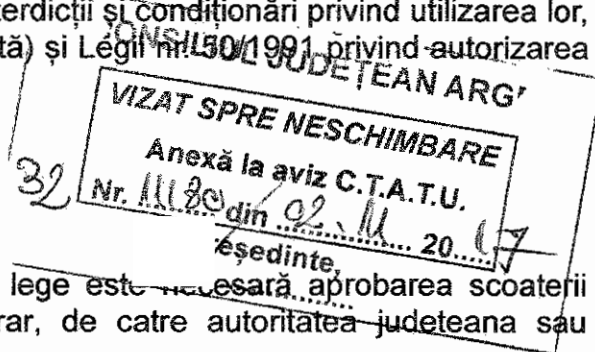
Necesitatea extinderii localității a dus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ. Având în vedere că terenurile agricole reprezintă o resursă naturală necesară vieții, există interdicții și condiționări privind utilizarea lor, conform Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 (republicată) și Legii nr. 150/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată).

- **Utilizari permise**

- Conform legii

- **Utilizari permise cu conditii**

- pentru autorizarea construcțiilor permise de lege este necesară aprobarea scoaterii terenurilor din circuitul agricol, definitiv sau temporar, de către autoritatea județeană sau centrala competentă în domeniul agriculturii



TF - Terenuri forestiere

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă, cu excepția celor admise de Codul Silvic.

- **Utilizari permise**

- Conform legii

- **Utilizari permise cu conditii**

- pentru autorizarea construcțiilor permise de lege este necesară aprobarea scoaterii terenurilor din fondul forestier, definitiv sau temporar, de către autoritatea județeană sau centrala competentă în domeniul silviculturii

TH - Terenuri aflate permanent sub ape

Zona este constituită din ape curgătoare – Raul Neajlov și Dîmbovinic și canale, amplasate în extravilanul comunei Bradu ori terenuri cu ape - și anume canalurile de irigație – ca instalații folosite pentru îmbunătățirea producției agricole.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursului de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare infrastructurii de traversare a albiei, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei, de respectare a zonelor de protecție față de malurile apei și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zona de protecție sanitară se delimitează de către autoritatea administrației publice

judetene, pe baza avizului organelor de specialitate.

TC - Zone ocupate de cai de comunicatie

Zonele aferente lucrarilor de infrastructura majora cuprind zonele aferente cailor de comunicatie si zonele aferente retelelor majore de transport utilitati: energie electrica, magistrale de transport gaze naturale etc.

GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI

Orice interventie, se reglementeaza cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Limitele zonelor de siguranta a drumurilor, podurilor si viaductelor, in cale curenta si aliniament:

a) Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de protectie sunt cuprinse intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului urmator:

Distantele de protectie a drumului in functie de categoria acestuia:

Categoria drumului	Distanța de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei de protectie (m)
Autostrazi	50
Drumuri nationale	22
Drumuri judetene	20
Drumuri comunale	18

c) Zonele de siguranta ale podului, care includ si suprafete de teren aflate sub pod, sunt:

-10,00 m de la limita exterioara a racordarii podului cu terasamentul, pentru podurile fara lucrari de aparare a malurilor (rampa de acces face parte integranta din pod);

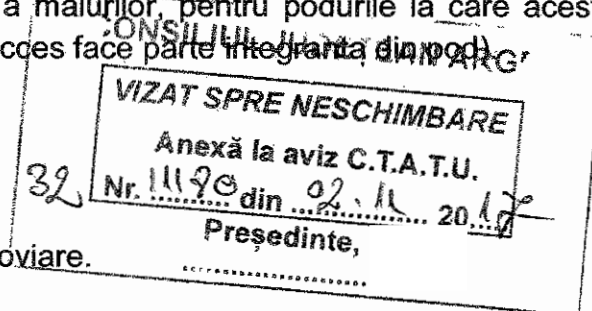
- la limita exterioara a lucrarilor de aparare a malurilor, pentru podurile la care aceste aparari au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integranta din pod).

• Utilizări admise

- Cai de comunicatie rutiera
- Cai de comunicatie feroviara
- Constructii si amenajari specifice activitatilor feroviare.
- Lucrari pentru protectia impotriva poluarii
- Spatii verzi

• Utilizări admise cu condiționări

- parcaje, spații de servicii aferente drumului, lucrări tehnico-edilitare, lucrări pentru realizarea acceselor la proprietățile adiacente, doar cu avizul/acordul administratorului
In toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.



VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prevederile R.L.U. se diferențiază în funcție de încadrarea în zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor.

În COMUNA BRADU au fost identificate 3 UTR-uri, delimitate administrativ (Sat Bradu , sat Geamana) si in functie de zonelor functionale predominante (sat Bradu – locuire , institutii si servicii etc. ; sat Bradu – zona industrială Arpechim) .

UTR 1 - sat Bradu

Este situat in partea central vestica a teritoriului administrativ al comunei Bradu si este constituit din **Satul Bradu**. Zona prezintă un caracter neunitar, construcțiile fiind dezvoltate ca elemente departate unele de celelalte, intr-o trama organica, ca urmare a drumurilor locale create pe teritoriul sau. Funcțiunea predominantă în acest UTR este cea de locuire.

Subzonele functionale pentru UTR 1 – Sat Bradu:

C – zona centrală formată din cladiri cu regim de construire discontinuu avand regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E si posibilitati de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare in noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1i – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E si posibilitati de indesire, in zone construite protejate constituite, pentru protectia cladirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturala; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1p – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare in noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E, ce necesita elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) de catre A.P.L; (Hmax = se stabileste in documentatia PUZ)

L2 – subzona locuinte colective si functiuni complementare –regim mediu de inaltime P+4E; (Hmax la cornisa = 17.00 m)

IS – subzona pentru institutii publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

ISI – subzona pentru institutii publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri delimitate in zone construite protejate, pentru protectia cladirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturala; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

ID - subzona pentru activități industriale de productie și depozitare –(Hmax la cornisa = 15.00 m)

M1 – subzona mixta pentru locuire individuală și institutii si servicii – regim de inaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

M2 – subzona mixta pentru institutii, servicii si mica industrie si depozitare – regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

A – subzona activități agro-zootehnice - (Hmax la cornisa = 9.00 m)

Ccr – subzona căilor de comunicație rutiere și amenajări aferente;

Ccf – subzona căilor de comunicație feroviare și amenajări aferente;

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

SP2 – subzona spații verzi pentru sport si agrement; (Hmax la cornisa = 9.00 m)

SP3 – subzona spatii verzi aferenta apelor curgatoare si lacurilor

Gg – subzona gospodarie comunală;

Gc – subzona cimitire – regim de inaltime maxim P; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

TE – subzona constructii și amenajări tehnico-edilitare – regim de inaltime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7.00 m)

UTR 2 – sat Geamana

Este situat in partea nordica a teritoriului administrativ al comunei Bradu si este constituit din **Satul Geamana**. Zona prezintă un caracter unitar, construcțiile fiind dezvoltate concomitent, ca urmare a vecinatatii imediate a mun. Pitesti. Zona satului a capatat un caracter satelitar pentru mun. Pitesti. Funcțiunea predominantă în acest UTR este cea de locuire, urmata de cea pentru institutii si servicii.

Subzonele functionale pentru UTR 2 – Sat Geamana:

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E si posibilitati de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

CONSILIUL JUDETEAN ARGHES
VIZAT SPRE ANEXAREA
Anexă la aviz C.T.A.T.U
Nr. 1112 din 02.11.2011
Presedinte

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L2 – subzona locuințe colective și funcțiuni complementare – regim mediu de înălțime P+4E; (Hmax la cornisa = 17.00 m)

IS – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

ISi – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+3 niveluri delimitate în zone construite protejate, pentru protecția clădirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturală; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

ID – subzona pentru activități industriale de producție și depozitare – (Hmax la cornisa = 15.00 m)

M1 – subzona mixtă pentru locuire individuală și instituții și servicii – regim de înălțime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

M2 – subzona mixtă pentru instituții, servicii și mică industrie și depozitare – regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

Ccr – subzona căilor de comunicație rutiere și amenajări aferente;

Cca – subzona căilor de comunicație aeriene și amenajări aferente;

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

SP2 – subzona spații verzi pentru sport și agrement; (Hmax la cornisa = 9.00 m)

SP3 – subzona spații verzi aferente apelor curgătoare și lacurilor

Gg – subzona gospodărie comunala;

Gc – subzona cimitire – regim de înălțime maxim P; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

TE – subzona construcții și amenajări tehnico-edilitare – regim de înălțime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7.00 m)

UTR 3 sat – Bradu / zona Arpechim

Este situat în partea estică a teritoriului administrativ al comunei Bradu și este constituit din **Satul Bradu – Zona Arpechim**. Zona prezintă un caracter unitar, construcțiile fiind dezvoltate concomitent. Funcțiunea predominantă în acest UTR este cea de industrie și depozitare, urmată de cea pentru instituții și servicii.

Subzonele functionale pentru UTR 3 – Satul Bradu – Zona Arpechim:

IS – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

ID – subzona pentru activități industriale de producție și depozitare (Hmax la cornisa = 15.00 m)

M2 – subzona mixtă pentru instituții, servicii și mică industrie și depozitare – regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

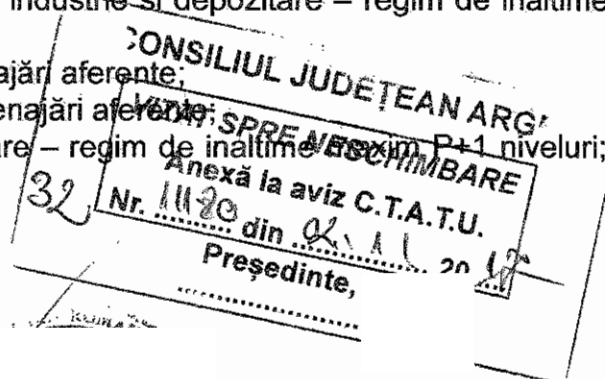
Ccr – subzona căilor de comunicație rutiere și amenajări aferente;

Ccf – subzona căilor de comunicație feroviare și amenajări aferente;

TE – subzona construcții și amenajări tehnico-edilitare – regim de înălțime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7.00 m)

Întocmit,

urb. dpl.



ANEXA 1 - TERMENI UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ACUMULARE NEPERMANENTĂ: acumulare realizată prin bararea unui curs de apă sau ca incintă laterală îndiguită, având rol numai pentru atenuarea viiturilor

ALBIA MAJORĂ - porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M - 007 - 2000).

ALBIA MINORĂ - suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea liberă, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele prin curgerea naturală a apelor.

APE UZATE: ape provenind din activități casnice, sociale sau economice, conținând substanțe poluante sau reziduuri care-i alterează caracteristicile fizice, chimice și bacteriologice inițiale, precum și ape de ploaie ce curg pe terenuri poluate;

ANEXE ALE LOCUINTELOR (gospodărești) - Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești din mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.

AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE - Actul de autoritate al administrației publice locale - consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale - pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții. Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin *Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții* și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

AVIZARE/APROBARE

Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

BAZIN HIDROGRAFIC: unitate fizico-geografică ce înglobează rețeaua hidrografică până la cumpăna apelor;

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism. *

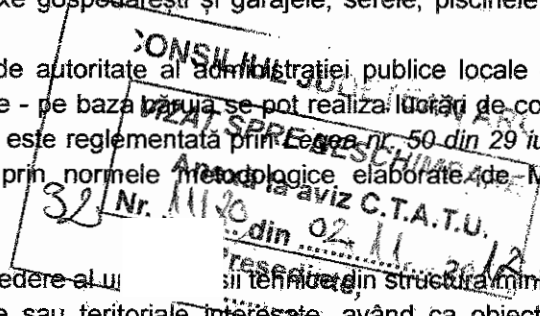
Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

CERTIFICATUL DE URBANISM - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii (*Legea nr. 350/2001*).

COMPOZIȚIA URBANĂ - este acordul dintre funcțiune, modul de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

CONSTRUIBILITATEA - calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia;

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale

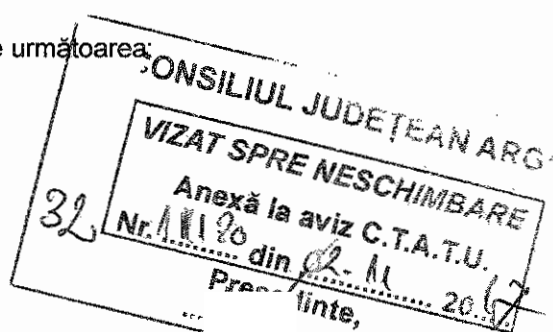


pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

COMERȚ - structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații - service
- alte spații comerciale



COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

COMPETENȚA DE AVIZARE/APROBARE - abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

CADASTRUL APELOR: activitatea privind inventarierea, clasificarea, evidența și sinteza datelor referitoare la rețeaua hidrografică, resursele de apă, lucrările de gospodărire a apelor, precum și la prelevările și restituțiile de apă;

CLĂDIRI DE IMPORTANTĂ REDUSĂ

Construcții cu funcții obișnuite, cu un grad de risc scăzut, care afectează un număr redus de oameni:

- a) clădiri de locuit cu S+P+1E, cu maximum 6 apartamente, inclusiv anexele gospodărești ale acestora;
- b) clădiri pentru învățământ cu cel mult 4 unități funcționale;
- c) dispensare comunale fără staționar;
- d) sedii administrative în mediul rural: primării, posturi de poliție, cooperative de credit rural, biblioteci, oficii poștale și altele asemenea;
- e) clădiri pentru comerț și alimentație publică, cu o suprafață de până la 200 m² și cu deschideri până la 6 m;
- f) hale și ateliere pentru activități meșteșugărești care nu generează vibrații, cu o suprafață de până la 200 m² și deschideri până la 6 m;
- g) dependințe și anexe gospodărești: garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri și altele asemenea;
- h) construcții cu caracter provizoriu.

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU

Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.

De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și

reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

CONSTRUCȚII SPECIALE

Construcțiile cu caracter militar care se autorizează în condițiile prevăzute la art. 43. legea 350

Dezvoltare durabilă - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

Dezvoltare regională - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare", și care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene și al altor instituții și autorități naționale și internaționale interesate. Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

DEBIT SALUBRU: debitul minim necesar într-o secțiune pe un curs de apă, pentru asigurarea condițiilor naturale de viață ale ecosistemelor acvatice existente;

DEBIT DE SERVITUTE: debitul minim necesar a fi lăsat permanent într-o secțiune pe un curs de apă, în aval de o lucrare de barare, format din debitul salubru și debitul minim necesar utilizatorilor de apă din aval;

DEȘEU: orice substanță în stare solidă sau lichidă, provenită din procese de producție sau din activități casnice și sociale, care nu mai poate fi utilizată conform destinației inițiale și care, în vederea unei eventuale reutilizări în alte scopuri sau pentru limitarea efectelor poluante, necesită măsuri speciale de depozitare și păstrare;

DREPT DE FOLOSINȚĂ A APELOR: dreptul recunoscut de lege oricărei persoane de a folosi resursele de apă;

DESTINAȚIA TERENURILOR - reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

DISTANȚELE MINIME DE PROTECȚIE - între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

DOCUMENTAȚIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată. Structura documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cuprinde:

- planurile de amenajare a teritoriului;
- planurile urbanistice;
- Regulamentele Locale de Urbanism.

DOMENIUL PUBLIC - este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

DRUMURI PUBLICE - sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

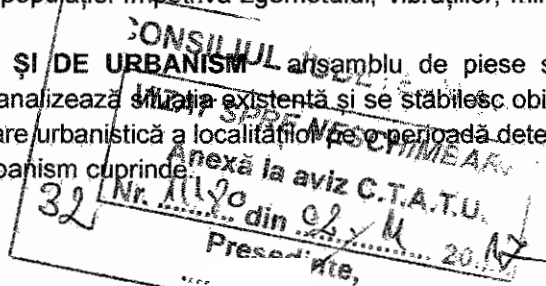
ECHIPAREA EDILITARĂ - ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

- **în sistem centralizat**: reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică)

- **în sistem individual**: reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau grup de imobile.

EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ) - suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Extravilanul localității - Teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi.



FONDUL FORESTIER - este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

INSTALAȚII AFERENTE CONSTRUCȚIILOR - Totalitatea echipamentelor care asigură utilitățile necesare funcționării construcțiilor, situate în interiorul limitei de proprietate, de la bransament/racord la utilizatori, indiferent dacă acestea sunt sau nu încorporate în construcție. Instalațiile aferente construcțiilor se autorizează împreună cu acestea sau, după caz, separat.

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII - Teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

ÎMPREJMUIRI - Construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin planții specifice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează: - coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; - procent de ocupare a terenului (POT) - 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. Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT: - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ÎNSORIREA CONSTRUCȚIILOR - se analizează printr-un studiu specific, care determină baza calculelor astronomice părților umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

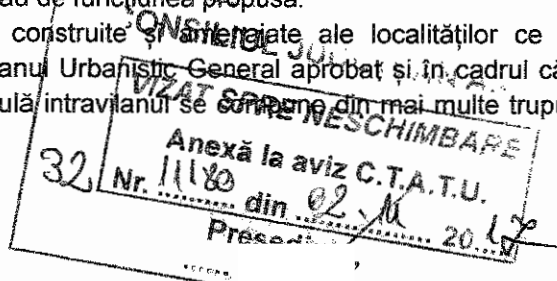
INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (Legea nr. 350/2001)

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro - sub 10 angajați;
- unități mici - între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii - între 100 și 500 angajați.

LIMITA INTRAVILANULUI - este stabilită pe baza Planurilor Urbanistice Generale și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.



Limitele unității administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative. (la data 17-iul-2011 anexa 2 completat de Art. I, punctul 1. din Legea 162/2011)

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

LOCURI DE JOACĂ ȘI AGREMENT - Construcții specifice pentru divertisment, recreere și sport pentru populație.

MOBILIER URBAN – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea nr. 50/1991).

MONUMENT - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic (Legea nr. 422/2001, art.3).

NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

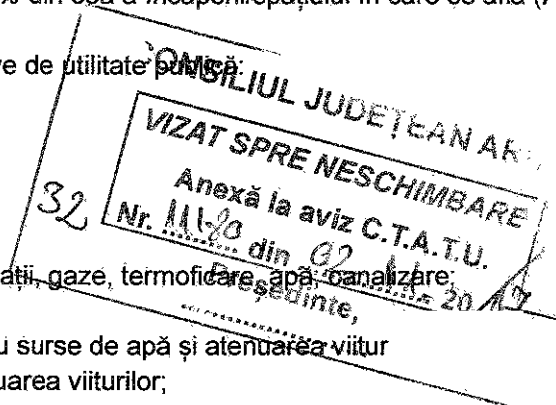
OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică:

- ☐prospecțiunile și explorările geologice;
- ☐extractia și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- ☐instalații pentru producerea energiei electrice;
- ☐căile de comunicație;
- ☐deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- ☐sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă caldă, apă caldă centralizată;
- ☐instalații pentru protecția mediului;
- ☐îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viitur;
- ☐derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
- ☐stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
- ☐clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- ☐prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri;
- ☐apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea nr. 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000).

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR - față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise;
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașele de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

PEISAJ-desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind mărturie ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale. (la data 11-feb-2011 anexa 2 completat de Art. I, punctul 40. din Ordonanța urgentă 7/2011)



PLAN DE MOBILITATE URBANĂ - instrumentul de planificare strategică teritorială prin care sunt corelate dezvoltarea teritorială a localităților din zona periurbană/metropolitană cu nevoile de mobilitate și transport al persoanelor, bunurilor și mărfurilor.

POLITICI DE DEZVOLTARE - mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii. (la data 13-iul-2013 anexa 2 completat de Art. I, punctul 46. din Legea 190/2013)

PROGRAME DE DEZVOLTARE - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

PROTECȚIA MEDIULUI - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

REȚEA DE LOCALITĂȚI - totalitatea localităților de pe un teritoriu (național, județean, zonă funcțională) ale căror existență și dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relații desfășurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.). Rețeaua de localități este constituită din localități urbane și rurale.

SISTEM URBAN - sistem de localități învecinate între care se stabilesc relații de cooperare economică, socială și culturală, de amenajare a teritoriului și protecție a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-și autonomia administrativă.

PARCAJELE - spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

PARCELA - suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

PARCELAREA - Operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate.

PROFIL STRADAL - în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.

PLANUL URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) - are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

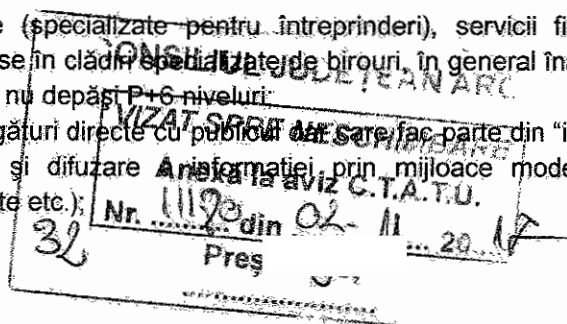
PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) - are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

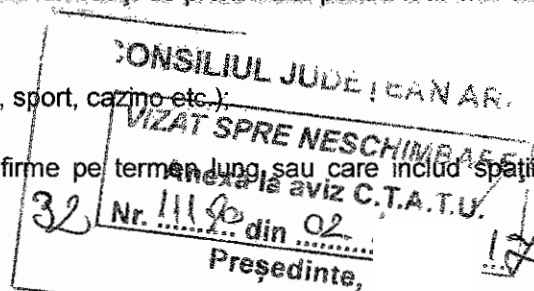
PLANIFICAREA TERITORIALĂ - ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea rațională a teritoriului, la diferite scări (regională, națională, transnațională), protecția mediului și atingerea obiectivelor economice și sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului. Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile, și prevede obiective, etape de realizare și resurse financiare necesare.

POLI URBANI / TERȚIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
- servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);



- servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
- centre de conferințe;
- edituri, centre media;
- centre și galerii de artă, expoziții;
- unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
- centre de formare și perfecționare;
- unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
- unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
- comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
- servicii diverse - personale colective și sociale;
- restaurante de toate tipurile;
- recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
- hoteluri pentru afaceri;
- locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii libere;
- mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
- diverse alte activități compatibile.



POLI / ZONE DE TRANSFER – concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

POLUARE: orice alterare fizică, chimică, biologică sau bacteriologică a apei, peste o limită admisibilă stabilită, inclusiv depășirea nivelului natural de radioactivitate produsă direct sau indirect de activități umane, care o fac improprie pentru o folosire normală în scopurile în care această folosire era posibilă înainte de a interveni alterarea;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor. (Legea nr. 350/2001).

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate (L 350/2001, art.49).

REPARCELARE – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

RISCURI TEHNOLOGICE - factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

STRUCTURĂ URBANĂ - totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din această și din care rezultă configurația lor spațială.

STRATEGIE DE DEZVOLTARE - direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ - sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate). (Legea 350/2001)

SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE - sunt constituite din totalitatea amenajărilor cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

STUDIU DE IMPACT - analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

Teritoriu administrativ - suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună). * **Teritoriul administrativ al localității** - suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României; Legea 350/2001 - forma sintetică pentru data 2017-01-09 pag. 24 1/9/2017 : office.oar@rdslink.ro *

Teritoriul unității administrativ-teritoriale - suprafața delimitată de lege, reprezentând suprafața totală a teritoriilor localităților componente. (la data 17-iul-2011 anexa 2 completat de Art. I, punctul 2. din Legea 162/2011)

Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). *

Teritoriu extravilan - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Teritoriu periurban - suprafața din jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spații verzi și de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

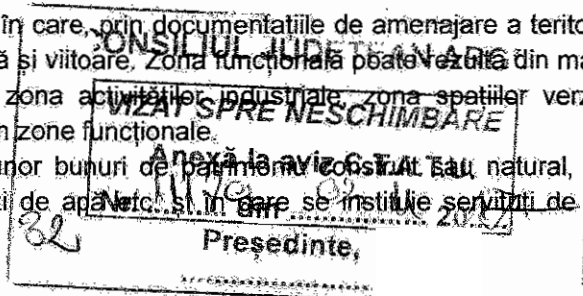
ȚESUT URBAN - reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. Legea 350/2001 - forma sintetică pentru data 2017-01-09 pag. 25 1/9/2017 : office.oar@rdslink.ro (la data 11-feb-2011 anexa 2 modificat de Art. I, punctul 44. din Ordonanța urgentă 7/2011) - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință (MUTR). (la data 11-feb-2011 anexa 2 abrogat de Art. I, punctul 41. din Ordonanța urgentă 7/2011)

VOLUMETRIA - este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONA DE PROTECȚIE - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servitute de utilitate



publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate. (Legea 350/2001).

ZONA PROTEJATĂ - zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate. (Legea nr. 350/2001)

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI - este suprafața de teren situată de-o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

ZONĂ DE RISC NATURAL - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea nr. 350/2001).

ZONELE DE SIGURANȚĂ - suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

ZONĂ DE PROTECȚIE(ape) : zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă;

ZONĂ UMEDĂ: întinderi de bălți, mlaștini, turbării și alte suprafețe ocupate permanent sau temporar de ape stătătoare sau curgătoare, dulci, salmastre sau sărate;

ZONĂ INUNDABILĂ: suprafața de teren din albia majoră a unui curs de apă delimitată de un nivel al oglinzii apei, corespunzător anumitor debite în situații de ape mari.

