

**S.C."PROIECT ARGES" S.A.
PITESTI**

**Str.I.C.Bratianu nr.24 – Pitesti
Tel.21.48.80 – Fax 21.22.70**

**C. 10.903
PLAN URBANISTIC GENERAL
- P.U.G. -
COMUNA BEREVOESTI**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT NR. _____ 10.903
FAZA: _____ R.L.U. – P.U.G.
BENEFICIAR: _____ CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI BEREVOESTI

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI SI
LOCALITATEA IN CARE SE
AMPLASEAZA OBIECTIVUL

PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA BEREVOIESTI, JUD. ARGES

FAZA DE PROIECTARE

P. U. G.

DENUMIREA PROIECTANTULUI

S.C. PROIECT ARGES S.A. PITESTI
STR.I.C.BRATIANU NR.24
TELEFON 0248-214880

DENUMIREA BENEFICIARULUI

PRIMARIA COMUNEI BEREVOIESTI -
CONSILIUL LOCAL

DIRECTOR GENERAL

ING. DUMITRACHE EUGENIU

SEF PROIECT

ARH. RAUTA RADU



IMPORTANT!

- Drepturile de autor apartin in exclusivitate S.C.<PROIECT ARGES> S.A.
- Copierea sau comercializarea prezentului proiect sau a unei parti din aceasta, fara acordul autorului se pedepseste conform legii dreptului de Autor (nr.8/1996).
- Prezenta documentatie poate fi folosita numai in scopul pentru care a fost elaborata.
- Orice modificare sau completare conform contract a prezentului proiect se poate face numai cu acordul autorului.

PROCES VERBAL DE AVIZARE

NR. 1 / 20.12. 2007

C. 10903/2007 PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA BEREVOIESTI

FAZA: P.U.G.

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BEREVOIESTI

Se avizeaza favorabil documentatia

SEF PROIECT
C.T.S. ARGES
ARH. SOARE POMPIU



C.T.S

ARH. MULTESCU MARIA
ING. MARINESCU ANA MARIA
ING. SIRBU ALEXANDRU

SEF PROIECT: ARH. RAUTA RADU

S.C. "PROIECT ARGES" S.A.
PITESTI; BD. I. C. BRATIANU NR. 24
TEL.0248/214880; FAX 0248/212270

C. 10.903
PLAN URBANISTIC GENERAL

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI - *BEREVOIESTI* -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BEREVOIESTI

PROIECTANT: S.C."PROIECT ARGES" S.A PITESTI

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la **modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor** pe intreg teritoriul comunei Berevoiesti.

Normele cuprinse in prezentul Regulamentul de urbanism sunt **obligatorii** la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al comunei.

1.2. Prezentul Regulamnet Local de Urbanism **explicita si detaliaza** prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Berevoiesti.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat** pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii Nr.50/1991 modificata, completata si republicata in 1996 si 1997 si 2001 – L. 453, respectiv L 199/2004 privind autorizarea executarii constructiilor.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu **respectarea filierei de avizare si aprobare** care a urmat-o si documentatia initiala.

1.5. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului comunei se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

2. Baza legala

2.1. La baza elaborarii regulamentului Local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Berevoiesti sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996 si Regulamentul Local de Urbanism care detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice comunei Berevoiesti si in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata, completata si republicata in 1996, 1997 si 2001, L 453, respectiv L. 1995/2004), privind autorizarea executarii constructiilor.

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

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean - P.A.T.J. - la S.C. <PROIECT ARGES> S.A. Pitesti;
- Studiul geotehnic - intocmit de S.C. <PROIECT ARGES> S.A.
- Studiu de fundamentare fizico-geografic (inundabilitate, alunecari, eroziuni, etc) - S.C. <PROIECT ARGES> S.A.;
- Solutii pentru lucrari tehnico-edilitare (apa, canal, electrice, gaze, telecomunicatii) si reseaua de drumuri;
- Reambulare topografica;

Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei aprobat prin lege si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Ordinul MLPAT nr.91/1991, Ordinul 1430/2005-metodologia de aplicare privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul precum si cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul Civil;
- Legea drumurilor nr.13/1974 si GHG nr.36/1996 (anexe);
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a-II-a – Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a-III-a – Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a-IV-a – Reteaua de localitati;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a-V-a – Zone de risc natural;
- Hotararea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr.18/1991 (republicata) – privind fondul funciar;
- Legea nr.69/1991 (republicata) – privind Administratia publica locala;
- Legea nr.33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.10/1995 – privind calitatea in constructii;
- Legea nr.41/1995 – pentru aprobarea OG nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr.137/1995 – privind protectia mediului (republicata cu modificarile si completarile teritoriale) si HG 34/2002 aprobata si modificata prin Legea nr.645/2002;
- Ordinul nr.34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI si SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului;
- Legea nr.7/1996 – privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic;

- Legea nr.71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national (PATN) – sectiunea I – cai de comunicatie;
- Ordonanta Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apararea impotriva dezastrelor aprobata prin Legea nr.124/1995, cu modificarile ulterioare;
- HG nr.540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, cu modificarile ulterioare;
- HG nr.101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- HG nr.31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind zone si statii turistice si a documentatiilor tehnice privind constructii din domeniul turismului;
- HG 17/2001
- Legea nr.84/1996 – privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr.106/1996 – privind protectia civila, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.107/1996 - a apelor
- Ordin nr.298/63 reactualizat prin STAS 8591/I – 1991 (instructiuni tehnice in sistematizarea zonelor de locuit);
- Legea nr.114/1996 (republicata) – a locuintei;
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr.212/1997 – pentru aprobarea OG nr.60.1997 privind apararea impotriva incendiilor;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare;
- P 118/1999 – normativ de siguranta la foc a constructiilor;
- STAS 4908 – arii si volume conventionale.

Totodata, in cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborat anterior sau concomitent cu PUG, aprobate conform legii si care au avut la baza GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRUL AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13 N/10.03.1999. si ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

- Planul de amenajare a teritoriului judetean Arges – PATJ (elaborat de S.C.PROIECT ARGES S.A.);
- Planuri topo si cadastrale (sc.1/5000; sc.1/10000 ;1/25000 – IGFCOT – Bucuresti si Oficiul Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges – Pitesti);
- Analiza situatiei existente – disfunctionalitati + prioritati, privind fond construit (locuinte + institutii publice si servicii) spatii verzi, cai de comunicatie etc. (S.C.PROIECT ARGES S.A.);
- Studii de fundamentare pentru PUG geo + inundabilitate a principalelor cursuri de apa ce traverseaza intravilanul localitatilor comunei Berevoiesti (intocmit de S.C.PROIECT ARGES S.A. in colaborare cu ing. geolog Capatana Ion).
- Studiu demografic (intocmit de S.C.PROIECT ARGES S.A.)

Folosirea Regulamentului local de urbanism este operanta prin corelarea cu Regulamentul general de urbanism si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000 si legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei aprobat prin lege.

3.2. Conform Legii 50/1991, republicata in 1997 si ghidul "Privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor ordinul nr. 21/N/10.04.2000 s-a delimitat intravilanul existent astfel incat sa includa toate suprafetele de teren ocupate cu constructii si amenajari, rezultand o suprafata de 470,50 ha care se desfasoara pe cele 4 sate ale comunei astfel:

Denumirea localitatii	Intravilan	
	existent (ha)	propus (ha)
1. Berevoiesti	337,50	292,75
2. Bratia	37,00	82,35
3. Gamecesti	43,00	48,50
4. Otelu	53,00	28,00

Intravilanul propus in suprafata de 451,60 ha este mai mic cu 18,90 ha prin scoateri de terenuri ocupate cu apa si cele libere care prezinta alunecari, inundatii si eroziuni introducand terenuri necesare dezvoltarii de noi constructii, functie de populatia viitoare pentru o perioada de 10-15 ani. Intravilanul propus in suprafata de 451,60 este conf. Hotararii nr. 22/17.03.2005 a Consiliului Local al comunei Berevoiesti si aprobată de O.C.P.I. Arges.

3.3. Zonificarea functionala a satelor comunei Berevoiesti, s-a stabilit in conformitate cu planşa de Reglementari a P.U.G-ului, in functie de categoriile de activitati, cuprinse in satele componente si de ponderea acestora in teritoriu.

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

3.4. Impartirea intravilanului propus in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform plansei cu reglementari, unde sunt delimitate **U.T.R.-urile**, ce fac parte integranta din prezentul Regulament.

Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R -ul) este o reprezentare conventionala a unui teritoriu, avand o functie predominanta, omogenitatea functionala sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (limite de proprietate, ape, strazi, paduri, etc).

U.T.R.-ul cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Intravilanul comunei Berevoiesti s-a divizat in 3 U.T.R-uri pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Astfel au rezultat: UTR-uri cu functie dominanta "locuinte" cu dotarile respective si altele cu functiuni "agro-industriale", avand caracteristici similare, avand acelasi set de prescriptii.

Delimitarea acestor U.T.R.-uri s-a facut prin strazi si limite cadastrale, astfel incat sa aiba o marime echivalenta, usor de identificat pe teren si conditiile de amplasare si realizare a obiectivelor propuse.

UTR 1 - Zona centrala, sat Berevoiesti, resedinta de comuna.

UTR 2 - Zona locuinte si dotari, sat Bratia.

UTR 3 - Zona locuinte satele Gamecesti si Otelu.

UTR 1 - zona centrala "Berevoiesti" este resedinta de comuna, localitate de rangul IV.

Elemente si nivel de dotare minime obligatorii necesare in vederea servirii tuturor satelor din cadrul comunei. Dotarile minime obligatorii necesare in vederea servirii tuturor satelor din cadrul comunei.

UTR 2 - "Locuinte si dotari complementare".

Elemente si nivel de dotare a localitatilor rurale de rang V este atribuit satelor componente ale comunei. Existenta unor dotari publice sau comerciale si dimensiunea acestora sunt determinate de numarul de locuitori si de specificul asezarii:

UTR 3 - "Locuinte"

Dotarile minime obligatorii in satele avand peste 200 locuitori sunt:

- scoala primara
- punct sanitar
- magazin pentru comert alimentar si nealimentar

Aceste dotari sunt necesare si in cazul satelor avand o populatie de pana la 200 locuitori, cand satele respective sunt izolate, situate la distante de peste 3-5 km fata de satul cel mai apropiat care dispune de astfel de dotari.

3.5. Autorizarea executarii constructiilor

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

Conform HGR 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism se va avea in vedere:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare, in scopul imbunatatirii factorilor de mediu (v. legea nr. 9/1993 si HG 101/1997 - protectia apelor).
- Conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit pe urmatoarele categorii:

- Monumente si situri arheologice;
- Ansambluri de arhitectura;
- Cladiri memoriale;
- Monumente de arta plastica;
- Zone cu valoare istorica si peisagistica;
- Zone si cladiri cu valoare ambientala

Acordarea autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr. 50/1991 (republicata in 1997 si 453/2001 si L 199/2004, ordin 1430/2005 – privind autorizarea executarii constructiilor si ordinul comun al MLPAT si Ministerul Culturii nr. 589/1991 – 130/1991, privind masurile in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu.

- protejarea zonelor cu valoare ambientala, peisagistica, ecologica, arheologica si sanitara;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normativului P100/1991 si ordonantei guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea constructiilor;
- realizarea constructiilor in conformitate cu legea nr. 106/1996 privind Protectia Civila si cu normativ ALA, P 102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statului Major de Aparare Civila, conform art. 5 din HG 531/199;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public;
- autorizarea directa a executarii constructiilor se va face in lipsa aprobarii PUG numai in conditiile stabilite de regulamentul general de urbanism (RGU) – V. cap. IV, art. 36, art. 38, si art. 39 din RGU.

3.5.a. Generalitati privind proiectarea si executarea adaposturilor de aparare civila (conform normativ ALA, P 102 – 78 si Legii nr. 106/1996 si norme tehnice 1999, L. 481/2004, Hotararea nr. 560/15.06.2005).

Adaposturile de aparare civila sunt obligatorii la constructiile cu o suprafata construita la sol mai mare de 150 mp si sunt prevazute cu subsol, sau cele neprevazute cu subsol cu o suprafata de 600 mp, din urmatoarele categorii de folosinta:

- a) cladiri pentru birouri si unitati administrative;

- b) cladiri pentru unitati financiar bancare;
- c) cladiri pentru afaceri si comert;
- d) cladiri pentru invatamant, stiinta, cultura si arta;
- e) cladiri pentru activitati de ocrotire a sanatatii si de asistenta sociala
- f) cladiri pentru activitati industriale si de productie
- g) cladiri pentru activitati turistice, destinate cazarii;
- h) cladiri si constructii speciale pentru transporturi;
- i) cladiri si constructii speciale pentru telecomunicatii;
- j) cladiri de locuit

Se vor amenaja puncte de comanda dupa cum urmeaza

- a) sediile autoritatilor administratiei publice centrale;
- b) sediile prefecturilor si ale consiliilor judetene, precum si ale consiliilor locale ale municipiilor si oraselor, al Consiliului General al Municipiului Bucuresti;
- c) sediile centrale ale institutiilor financiar bancare;
- d) sediile centrale ale companiilor nationale si regiilor autonome
- e) sediile centrale ale posturilor de radio si televiziune
- f) sediile centrale ale operatorilor economici din industria de aparare;

Sunt exceptate de la obligatia realizarii adaposturilor de protectie civila urmatoarele categorii de constructii:

- a) cladirile proiectate fara subsol;
- b) cladirile statiilor de distributie a carburantilor, aflate la o distanta mai mica de 50 m de limita exterioara a rezervoarelor de depozitare a carburantilor;
- c) cladirile si constructiile de cult indiferent de suprafata construita;
- d) constructiile si amenajarile hidrotehnice a caror exploatare nu necesita prezenta permanenta si personalul specializat;
- e) cladirile si constructiile speciale pentru activitati de productie si/sau depozitare a materialelor explozive, toxice, usor inflamabile care, in caz de avariere sau incendiu ar periclita viata persoanelor adapostite;
- f) cladirile si constructiile speciale pentru activitati sportive si de agrement
- g) cladirile si constructiile din lemn si pamant, precum si cladiri provizorii;
- h) extinderea, reabilitarea si/sau modernizarea unor cladiri care nu se incadreaza in prevederile sus mentionate;

De asemenea, la proiectarea unor cladiri social-culturale, administrative comerciale, prin tema se vor evidentia solutiile de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii si ca adaposturi ALA.

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

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul instalatiile, precum si recomandari legate de capacitatea de adapostire, amplasare, protectia adaposturilor, modalitatile de executie se regasesc in aceleasi norme tehnice privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila – 1999.

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar, conform Legii nr. 430/1978 privind unele masuri pentru apararea civila.

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

Autorizarea constructiilor se va face avand in vedere si instructiunile privind avizarea investitiilor de constructii pe linie de protectie civila, in baza art. 33 din legea protectiei civile nr. 106/1996.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Nota: Se va consulta si Ordinul 435/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

4.1. Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform plansei cuprinzand "INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV" al localitatilor si se supun prevederilor: art.3 din "Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.).

Din suprafata totala de 10178,00 ha care reprezinta teritoriul administrativ al comunei Berevoiesti 4,44% este intravilanul, agricol 16,14%

paduri 77,72% si alte folosinte (ape, drumuri, etc); 2,15%.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Berevoiesti, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. **50/1991** - republicata in 1996, 1997-2001 si 2004 - art.4 aliniatele a) si d) precum si a legii nr. **18/1991**, republicata in ianuarie 1998 **art.91** aliniatele 2) si 3).

Conform **art.92** (aliniatul 1) din Legea fondului funciar mentionata mai sus, **amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de cls. I si a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice, este interzisa, cu exceptia (prevederilor aliniatului 2) ale aceluiasi articol.**

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan, se vor avea in vedere prevederile **Ordinului nr. 34/N/M 30/3422.4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I., S.R.I.** , referitor la "**Precizarile privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului**".

Conform art.94 si 95 din Legea fondului funciar, aprobarea de folosire definitiva a terenurilor forestiere, propuse pentru extinderea intravilanului se obtine conform prevederilor legale.

4.2. Terenurile agricole din intravilan isi schimba functionarea conform plansei REGLEMENTARI si se supun prevederilor art.4 din R.G.U.

4.3. Suprafetele impadurite din extravilanul comunei Berevoiesti s-au delimitat conform plansei privind "INCADRAREA IN TERITORIU ADMINISTRATIV" si se supun prevederilor art.5 din R.G.U. Suprafata ocupata de paduri reprezinta **77,72%** din teritoriul administrativ.

Avand in vedere extinderea intravilanului spre suprafetele impadurite, precum si introducerea unor trupuri mici de paduri in intravilan cu functie sociala (recreerea de scurta durata), **pentru orice constructie care prin functionare aduce prejudiciu padurii (obiective industriale sau de alta natura)** si pentru care se solicita autorizatie de constructie, se va obtine avizul de la "ROMSILVA" Filiala Silvica Campulung.

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

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si lucrari de gospodarire a apelor conform art.7 – RGU.

Amplasarea in zona inundabila a albiei majore a raurilor a unor obiective economice si sociale inclusiv de noi locuinte ca si amplasarea unor obiective ca platforme de gunoi sunt permise numai in baza unui AVIZ DE AMPLASAMENT conform ORDINULUI nr.279/11.04.1997 al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului (in conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996).

Conform art.4 din Ord.279/1997, avizul de amplasament se emite de catre RA Apele Romane – pentru amplasarea in zona inundabila a obiectivelor economice si sociale incadrate in clasele I si II de importanta.

Pentru amplasarea altor obiective economice si sociale in afara celor din clasele I si II de importanta cat si amplasarea in zonele dig-mal si in zonele de protectie instituite conform legii in lungul cursurilor de apa, etc. avizul de amplasament se emite de catre filialele bazinale ale RA Apele Romane.

Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura, va tine cont de prevederile HG nr.101/1997 referitoare la conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata si subterane, precum si la masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, in scopul prevenirii alterarii calitatii apelor (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

Conform HG 101/1997 se instituie zone de protectie sanitara cu regim sever in jurul surselor de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata (folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei a agentilor economici din industria alimentara si farmaceutica), in jurul lucrarilor de captare, a constructiilor de inmagazinare, a statiilor de pompare, pentru aductiunile si retelele de distributie a apei potabile, cat si pentru instalatiile de tratare a apei.

Zona de protectie sanitara cu regim sever a surselor subterane va fi de minimum 50 m in amonte si 20 m in aval de captare. Zona de protectie sanitara cu regim sever (cu exceptia celei instituite pentru aductiuni si retele de distributie), se va imprejmu pentru oprirea accesului necontrolat al populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.

Pentru captarile din rauri, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi de 100 m – pe directia amonte de priza si 25 m pe directia aval, cat si lateral de o parte si de alta a prizei.

Zona de protectie sanitara cu regim sever pentru statiile de pompare, va fi de 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor, pentru instalatiile de tratare a apei va fi de 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor, pentru conductele de aductiune de 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare, iar pentru retelele de distributie apa – va fi de 3 m. se vor asigura servituti de trecere pentru lucrarile de intretinere. Latimea zonelor de protectie in lungul cursurilor de apa: 15m pentru latimea cursului de apa de 10-50m; latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor: 5m spre cursul de apa, 3m spre interiorul incintei, inaltimea digului de 0,5-2,5m

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor in zone cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate se va face conform art.8 RGU.

Constructiile si amenajarile care prin amplasament functiune volumetrie si aspect arhitectural – depreciaza valoarea peisajului sunt interzise.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national se va face conform art.9 – RGU (cu avizul Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice, Locuinte si Transporturi MLPLT).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet (Inspectoratul Judetean pentru Cultura si Culte Arges).

Este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare in perimetrul si in zonele de protectie ale monumentelor.

Salubritate – generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic, cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel s-a propus amplasarea unei platforme cu ridicare periodica pana la organizarea sistemului centralizat de depozitare. Pentru colectarea deseurilor menajere si stradale, se va organiza serviciul de salubritate eventual cu investitori particulari.

La organizarea serviciului de salubritate la nivelul comunei se va consulta si respectarea Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Adaposturile pentru cresterea animalelor in gospodariile individuale (grajduri de cel mult 5 capete porcine si 5 capete bovine) se vor amplasa la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se vor exploata astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Primaria, agentii economici si cetatenii au obligatia sa asigure colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide prin serviciul de salubritate.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoiaelor, si mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, zonele protejate, in albiile apelor, etc.

In toate satele din comuna sau amplasat pubele de gunoi cu obligatia de a fi ridicate la circa 3 zile.

* 4.4. Monumentul eroilor din primul razboi mondial, se afla aseza langa cimitirul din localitate inscriptia "Pentru faptele de glorie"

Muzeu satesc de arta plastica. Amenajat intr-o casa veche, prin donatiile facute de scriitorul Mihai Tican Romano.

In satul Bratia se afla un monument comemorativ dedicat taranilor din zona Berevoiesti participanti la rascoala din 1907.

Pentru aceste monumente istorice se impune o raza de protectie de 200 m fata de obiect (biserica, cruce, casa) si se identifica pe teren cu limita ca: garduri, liziera, cursuri de ape. Etc.

Astfel pentru realizarea unor constructii in aceasta raza de protectie se impune avizul Ministerului Culturii.

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

5.1. Cadrul legal al calitatii activitatii de constructii-montaj a fost creat prin adoptarea in 1977 a **Legii nr. 8** privind asigurarea durabilitatii, sigurantei in exploatare, functionalitatii si calitatii constructiilor.

Controlul aplicarii Regulamentului General de Urbanism, se efectueaza de catre compartimentele de specialitate din Inspectoratul de Stat in Constructii conform **Legii nr. 350/2001**.

Prin Studiile de fundamentare hidrologic si geotehnic s-au evidentiat limita zonelor inundabile si cu alunecari cu masurile ce se iau ca: interdictie definitiva de noi constructii sau constructii cu amenajari speciale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor din aceste zone se supune prevederilor art.10 din R.G.U.

In sprijinul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop delimitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii, pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de

risc si cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea in constructii.

5.2. In conformitate cu prevederile **Legii nr. 18/1991** privind **fondul funciar**, cu completarile si modificarile ulterioare si a **Legii nr. 1/2000** privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si celor forestiere, s-au creat premisele pentru dezvoltarea unei piete largi, libere, a terenurilor.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica a conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, conform art. 11 – RGU.

Delimitarea acestor zone se va face tinand seama si de **CONDITIILE DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR**, prezentate in **ANEXA** din R.G.U. la cap. VI.

5.4. Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice, se va face in baza prevederilor art. 12 RGU si anume, pe baza unui Studiu de Impact, elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Prin studiul de impact, se analizeaza si se identifica efectele pe care un obiectiv sau o activitate umana le are asupra mediului inconjurator, prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum si masurile de protectie a mediului.

Prin acordul de mediu sunt stabilite conditiile de realizare a unui proiect sau a unei activitati, din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizarea de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite conditiile de functionare pentru activitatile existente si pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

Unitatile de mica industrie, comerciale si de prestari servicii, care pot crea riscuri pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf fum, gaze toxice, sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la o distanta de minimum 15 m, masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor, conform ordinului MS nr. 536/1997.

Materialele explozive pot fi depozitate numai in spatii special construite si amenajate, pe baza documentatiilor avizate de inspectoratele de stat teritoriale pentru protectia muncii.

Este interzisa autorizarea producerii, prepararii experimentarii, detinerii sau depozitarii materialelor explozive, in cladiri cu locuinte.

Terenul aferent depozitelor de suprafata sau subterane de materii explozive, trebuie imprejmuit conform Legii 196/1995.

5.5. Asigurarea echiparii tehnico-edilitare, se va face conform art. 13 – RGU.

Extinderea retelelor edilitare existente, sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati, sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

5.6. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform art. 14 – RGU.

Amplasarea unitatilor industriale sau agro-zootehnice care pot polua atmosfera, sau care produc zgomot ori vibratii in zonele rezidentiale; de odihna si agrement este interzisa.

5.7. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili POT si CUT, stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism conform art. 15 – si anexa nr. 2 RGU.

Practic POT (procentul de ocupare a terenului), arata cat din suprafata terenului se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a POT se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

CUT (coeficientul de utilizare a terenului) este raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat si se stabileste in mod diferentiat in functie de parcelar, POT, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara, etc.

Valorile CUT mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

6. Reglementari de urbanism cu caracter de generalitate

6.1. ZONELE DE SERVITUTE SI DE PROTECTIE ALE CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA, vor tine seama de prevederile legii drumurilor nr. 13/1974, H.G. nr. 36/1996 si ORD nr. 46/1998, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art.18 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari (infrastructura, statii PECO, parcaje, garaje, etc) se va face conform art. 18 – RGU si anume **in zona drumului public**.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza drumului cuprinde: partea carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului.

Zonele de protectie sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului, fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

In afara localitatilor, distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului este de **50 m** in cazul autostrazilor, **26 m** in cazul drumurilor nationale, **24 m** in cazul drumurilor judetene si pana la **20 m** in cazul drumurilor comunale.

Conform OG 43/1997 – art.19, alineatele 2) si 3) zonele de siguranta si de protectie in intravilan se stabilesc prin Studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenjarea teritoriului. Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta intre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de:

- **26 m pentru DN;**
- **24 m pentru DJ;**
- **20 m pentru DC.**

Pentru lucrarile din zonele de protectie a drumurilor, se va obtine avizul organelor specializate ale administratiei publice. In zonele de siguranta si protectie a drumurilor sunt interzise orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei

desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice, sau prezinta riscuri de accidente.

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

- **8,00 m** de la carosabil la aliniamentul constructiilor noi propuse pentru strazi de categoria I, II, III conform STAS 10.009/1998 (referitor la limitele admisibile ale nivelului de zgomot);
- clasificarea strazilor existente si propuse din intravilanul comunei, in memoriul de drumuri.

Pentru celelalte accese secundare (cu latimea carosabilului egala sau mai mica de 6,00 m, pentru a putea asigura conditii bune de insorire a constructiilor, distanta dintre fronturile construite de o parte si de alta a strazii, trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu un H, (inaltimea constructiei celei mai mari).

6.3. Amplasarea fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut prin documentatiile urbanistice si stabilit prin certificatul de urbanism conform art.23 – RGU.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Aliniamentul poate fi materializat, dupa caz de imprejmuirea terenului.

Regimul de aliniere este linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Amplasarea constructiilor noi se face, de regula, cu respectarea configuratiei arhitecturale existente.

In **zonele de protectie a monumentelor istorice** de importanta nationala sau locala, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice. In aceste cazuri (pentru zonele protejate) se recomanda ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga -dreapta.

In zonele propuse pentru parcelare (libere de constructii sau partial construite), stabilirea regimului de aliniere se va face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform Legii (PUZ sau PUD).

Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectie contra zgomotelor sau nocivitatilor).

La stabilirea regimului de aliniere, se va tine seama ca inaltimea maxima a constructiilor propuse sa nu depaseasca distanta dintre acestea

si frontul construit de pe aliniamentul opus pentru respectarea normelor de igiena: insorire, protectie impotriva zgomotului sau nocivitatilor (datorate circulatiei si transporturilor) cat si normele de securitate a constructiilor.

Pentru orice alte situatii care nu se pot incadra in aceste prevederi, este necesara elaborarea si aprobarea unui PUZ sau PUD.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei si distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil (1,90 m; H/2), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (conform art.24 – R.G.U.).

Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate la aliniament (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retras de la aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

- in regim inchis (insiruite), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din laturile laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Este obligatoriu a se respecta servitutea de vedere si anume de a pastra o distanta de minimum 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate (art.612 din Codul Civil). Aceste retrageri au caracter minimal si se impune marirea lor, dupa caz, pentru asigurarea confortului urban si anume:

- asigurarea normelor de insorire si iluminat natural;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul in care parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale);
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

Este necesar a se respecta conditiile generale de protectie contra incendiilor prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri, dupa caz. Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt

stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri militari, recomandandu-se sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie la cel putin o fatada vitrata (si la doua pentru cladiri inalte sau cu sali aglomerate) precum si accesul la vitrarile existente spre drumul public.

Cand este necesara interventia si la a doua fatada, sa se asigure obligatoriu treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m pentru personalul de interventie daca alte amenajari nu sunt posibile. Accesele si parcajele carosabile se vor pastra libere, fara a fi obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmuiiri, mobilier urban.

6.5. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, cat si in zonele expuse la riscuri tehnologice se supune art.12 din R.G.U respectiv art.11.

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

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de "Normele de igiena si de recomandari privind modul de viata al populatiei" aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii **nr. 536/1997**.

Unitatile de mica industrie, comerciale si de prestari servicii, care pot crea riscuri pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice rare iritante, se amplaseaza in cladiri separate la o distanta minima de 15 m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor conform Ordinului M.S. nr. 536/1997.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile **alinatului (2) al art. 12 din R.G.U.**, se va solicita autorizatia de construire potrivit conditiilor impuse prin acordul de mediu.

6.6. Asigurarea echiparii edilitare s-a realizat conform planselor de specialitate ale Planului Urbanistic General, potrivit necesitatilor de dezvoltare ale comunei Berevoiesti (plansele privind: alimentarea cu apa si canalizarea, instalatii termice si de gaze, instalatii electrice si de telefonie).

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

Orice constructie, care prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitare asigurata poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente-partial sau total, de catre investitor.

Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitara, depasesc posibilitatea factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre Consiliul Local. In zonele unde nu se poate asigura echiparea edilitara centralizat, cu finantare de la buget, se va lua in considerare realizarea acestor retele prin **condominium**, cu surse de finantare ale populatiei interesate.

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

6.7. Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu planşa nr. 4 obiective de utilitate publica din P.U.G, in care sint indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse.

Parcelele ce vor fi ocupate de aceste obiective si asupra carora se instituie servitute de utilitate publica, precum si suprafetele necesare sau disponibile, se vor stabili prin Planuri urbanistice Zonale sau de Detaliu sau Studii de specialitate.

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

Se va lua in considerare si executarea unor dotari de cartier prin **condominium** pe baza unor planuri urbanistice zonale, avizate si aprobate conform normelor legale.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

7. Zone si subzone functionale

7.1. Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor privind dezvoltarea comunei Vedea a satului de resedinta si a celorlalte sate componente, s-a realizat cu respectarea art.14 din R.G.U. si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite a localitatii, cuprinse in anexa 1 a RGU.

7.2. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de "Normele de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei" aprobate cu Ordinul Ministerului sanatatii nr. 536/1997 (capitolele I,II,III,IV, V, VI, VIII - A.C. si D si cap X articolele 153 si 154.

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

R = 50 m, fata de cimitire

R = 150 - 300 m, fata de statiile de epurare

R = 200 m, fata de ferme de ingrasatorii cu o capacitate pana la 500 capete

R = 500 m, fata de ferme de porci cu o capacitate pana la 2000 capete

R = 300 m, fata de abatoare de mare capacitate

R = 300 m fata de rampa de gunoi care va fi inconjurata cu o perdea de arbori.

Se atrage atentia, in cazul popularii grajdurilor de la fermele existente, cu un numar mai mare de animale, este necesar a se respecta aceste raze de protectie.

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

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

7.3. Zonele functionale stabilite conform punctelor 3.3. si 3.4. din prezentul Regulament Local de urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General, si in plansele cuprinzand UTR-urile (Unitatile Teritoriale de Referinta).

7.4. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale.

7.5. Fiecare zona functionala este reprezentata printr-o culoare, atat in plansa de REGLEMENTARI, cat si in planurile UTR-urilor.

7.6. Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului se grupeaza in trei capitole, cuprinzand reglementari specifice pe articole.

CAPITOLUL I – GENERALITATI

Art.1. - Tipurile de subzone functionale

Art.2. - Functionarea dominanta a zonei

Art.3. - Functiuni complementare admise ale zonei

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.4. - Utilizare functionala

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

Art.6. - Interdictii temporare

Art.7. - Interdictii definitive (permanente)

CAPITOLUL III – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.8. - Orientarea fata de punctele cardinale in completarea Art.17 din RGU.

Art.9... 13 - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea Art. 18,20,21,23 si 24 din RGU

Art.14 ...15 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in completarea Art.25 si 26 din RGU.

Art.16 ...18 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara, in completarea Art.27,28 si 29 din RGU.

Art. 19 ... 22 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor in completarea Art.15,30,31 si 32 din RGU.

Art. 23....25 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui, in completarea Art.33,34,35 si 36 din RGU.

IV. DELIMITARI DE ZONE SI AMPLASAREA RETELELOR TEHNICO-EDILITARE

Alimentarea cu apa si canalizare

Descrierea sistemului de alimentare cu apa si canalizare

Determinarea exacta a delimitarii zonelor cu diverse interdictii stabilite prin Studiile de fundamentare pentru P.U.G (alunecari de teren, zone inundabile, zone de protectie sanitara, zone protejate, etc) este necesar a fi facuta prin P.U.Z-uri, P.U.D-uri sau Studii de specialitate aprofundate:

Limitele de inundabilitate a vailor si piriurilor, au fost stabilite prin "Studiul hidrologic si de inundabilitate" pe cursurile de apa din intravilanul comunei Berevoesti elaborat de S.C. <PROIECT ARGES> S.A.

Lucrari hidrotehnice

Pe raza comunei Berevoesti nu exista lucrari hidrotehnice. Conform datelor si rapoartelor A.N. APELE ROMANE Filiala Teritoriala Pitesti, in zona comunei Berevoesti, exista o zona inundabila pe raul Bratia de la varsarea raului Rausor in Bratia pana la varsarea in riul Targului. Determinarea exacta a delimitarii zonelor cu diverse interdictii stabilite prin "Studiile de fundamentare pentru P.U.G. (alunecari de teren, zone inundabile, zona de protectie sanitara, zona protejata, zona fostei mine, etc) este necesar a fi realizate prin P.U.Z-uri, P.U.D.-uri sau studii de specialitate aprofundate.

Limitele de inundabilitate a vailor si pariurilor, au fost stabilite prin "Studiu hidrologic si de inundabilitate" pe cursurile de apa din intravilanul comunei Berevoesti elaborat de S.C. <PROIECT ARGES> S.A.

Alimentare cu apa

Comuna Berevoesti, dispune de mai multe sisteme de alimentare cu apa realizata astfel:

- In Pamanteni, populatia se alimenteaza cu apa din mina Berevoesti, preluat in exploatare de catre Primaria Berevoesti (doua puturi sapate tip cheson cu Q capabil de 7 l/s, o statie de pompare ($Q_p = 21,5 \text{ m}^3/\text{h}$) amplasata la sursa cu statie de clorinare a apei realizata in anii 1994 - 1996.

- In satul Ungureni populatia se alimenteaza cu apa dintr-un sistem local (fosta captare a minei Slanic actual inchisa).

- In satele Gamacesti si Bratia s-a realizat in perioada 2001 -2002 un sistem centralizat cu apa cuprinzand:

- * un put de mica adancime ($H = 11,0 \text{ m}$)

- * rezervor de inmagazinare cu capacitatea de 100 mc;
- * statie de pompare pentru fiecare localitate
- * retea de distributie in lungime totala de 6,28 km realizata din conducta de polietilena cu D 63 - 110 mm;

Sistemul de alimentare cu apa a fost dimensionat pentru etapa de perspectiva permitand distributia apei prin cistele amplasate in curti.

Pentru satul Otelu se impune realizarea unei extinderi a sistemului de alimentare cu apa al satelor Gamacesti - Bratia constand dintr-o conducta de aductiune-distributie si o pompa amplasata in statia de pompare a sistemului existent.

Canalizarea

In satele comunei nu se impune la aceasta etapa, realizarea unui sistem de canalizare menajera, apa potabila urmand a fi distribuita numai prin cistele stradale si cistele in curti.

PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

Reglementari de baza

Rețele de alimentare cu energie electrica

Posturile de transformare sunt amplasate si distribuite geografic pe teritoriul acestei comune astfel incat sa asigure alimentarea cu energie electrica pentru toti consumatorii functie de consumul cerut de receptorii in prezent exista posturi de transformare de tip aerian montati pe cate un stalp sau doi de beton (PTA) care alimenteaza cu energie electrica aproximativ 1100 locuinte individuale, 30 asociatii familiale (AF) si SRL-uri + dotari social-culturale existente pe teritoriul comunei.

Rețelele electrice de joasa tensiune si iluminat public sunt de tip aerian cu conductoare din aluminiu, pe stalpi de beton armat cu exceptia racordurilor de tip industrial care sunt executate in cablu subteran.

In prezent in aceasta comuna, se poate amenaja sistemul de distributie, pentru faptul ca nu exista de nici un fel iluminat public care sa asigure iluminatul de circulatie si siguranta cetateanului.

Ca urmare a prevederilor de urbanizare generala a comunei Berevoiesti sunt necesare urmatoarele prioritati:

- extinderea rețelilor de iluminat public
- realizarea racordurilor electrice la gospodariile noi

- refaceri de racorduri electrice la gospodariile vechi care s-au extins, s-au dezvoltat si modernizat, se impun racorduri electrice noi, monofazice sau trifazice, cu blocuri de masura si protectie (B.M.5);

- amplificarea posturilor existente supraincarcate sau posturi de transformare noi.

RETELE DE TELECOMUNICATII

In prezent instalatiile de posta si telecomunicatii ale comunei Berevoesti sunt deservite de o centrala manuala 200 numere existente in incinta Primariei de care beneficiaza in jur de 120 abonati. In prezent se amplaseaza o centrala telefonica automata ALCATEL cu 500 numere in incinta Caminului Cultural.

Pentru viitor sunt necesare urmatoarele prioritati:

- proiectarea unui sediu pentru posta si centrala telefonica
- extinderea liniilor de telecomunicatii
- bransamente noi de telecomunicatii
- amenajari si reparatii in retele de telecomunicatii de pe stalpi de lemn uzati pe stalpi de beton.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor de pe raza comunei Berevoesti sunt necesare urmatoarele lucrari:

1. - Racord gaze naturale presiune inalta ce se realizeaza in conducta de transport gaze 0,20" Schitu Golesti - Govora - 40 bar.

2. - Statie de reglare-masurare -predare SRMP amplasata pe teritoriul comunei Berevoesti pe cat posibil in centru de greutate al consumatorului.

3. - Racord gaze presiune inalta 0,8" cu o lungime aproximativa de 350 ml. realizat din magistrala de gaze existenta.

4. - Racord gaze naturale medie presiune - 6 bar comuna Berevoesti

5. - Statia de reglare-masurare de sector SRMS pentru comuna Berevoesti.

6. - Retele de distributie gaze naturale redusa presiune extinse din SRMS comuna Berevoesti cu o lungime totala de 30 km.

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

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

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

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

Principala disfunctionalitate este lipsa echiparii edilitare care afecteaza localitatile ce nu sunt alimentate cu gaze naturale. De asemeni populatia se confrunta cu greutatea aprovizionarii cu combustibil solid si incarcarea buteliilor de aragaz.

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

-Depozite carburanti si statii PECO	60 m
-Instalatii electrice de tip exterior cu tensiunea nominala de 110 kv sau mai mare, inclusiv statiile	55 m
-Instalatiile electrice de tip inferior si de tip exterior cu tensiunea nominala mai mica de 110 kv, posturi de transformare	55 m
-Centre populate si locuinte individuale	65 m
-Paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
-Paralelism cu drumuri :	
-natioanle	52 m
-judetene	50 m
-comunale	48 m
-balastiere in rauri	530 m
-depozite de gunoaie	80 m

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

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

- la caldirile civile cu grad I-II de rezistenta la foc 12 m
- la cladirile cu grad III - IV de rezistenta la foc 15 m

-fata de marginea drumurilor carosabile

8 m

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

Drumuri

Aceste drumuri sunt cu imbracaminte din pamant sau pietruite, toate avand o stare, foarte rea impunandu-se reabilitarea urgenta cu imbracaminte asfaltica.

Sunt necesare :

- șanturi de colectare si dirijare a apelor pluviale;
- podeste si poduri, ziduri d esprijin si consolidari de taluzuri acolo unde situația o impune.

IX. RAZE DE PROTECTIE SANITARE

Conform normativului sanitar, aprobat prin Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii, se impun raze de protectie sanitara fata de anumite obiective astfel :

- R = 50 m, fata de cimitire
- R = 150 – 300 m fata de statiile de epurare
- R = 200 m fata de ferme de ingrasatorii cu o capacitate pana la 500 capete
- R = 300 m fata de abatoare de mare capacitate
- R = 300 m fata de platformele de gunoi amenajate

X.CONCLUZII

Prezentul P.U.G. urmeaza sa fie supus dezbaterilor publice in cadrul comunitatii.

Dupa obinerea avizelor legale din partea factorilor interesati, P.U.G.-ul, inclusiv R.L.U. (Regulamnetul Local de Urbanism) se supun aprobarii Consiliului Local al comunei Berevoiesti.

Odata cu aprobarea P.U.G.-ului, inclusiv R.L.U. acestea capata valoare juridica, constituindu-se in instrumentul de lucru al administratiei publice locale.

Fundamentarea solicitarii unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitati publice (modernizari cai de comunicatie, alimentare cu apa, gaze, institutii publice, etc.).

-Emiterea certificatelor de urbanism si autoritatilor de construire, in conformitate cu prevederile P.U.G. -ului.

-Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (instrainari, parcelari, etc.).

-Respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile P.U.G. -ului.

-Se impune luarea de masuri, in continuare, in domeniul proiectarii, pentru sustinerea dezvoltarii comunei.

-Planuri urbanistice zonale pentru lotizarea amplasamentelor propuse in vederea realizarii grupate a noilor locuinte.

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

În cadrul fiecărei zone functionale, se fac referiri la subzonele aparținând diferitelor U.T.R.-uri în care construcțiile nu se supun integral regulilor de ocupare a terenurilor stabilite de R.G.U.

- Explicitarea simbolurilor zonelor functionale:

- Lm - Zone pentru locuinte cu regim mic de inaltime (P,D+P, P+M, + P+1, maxim P+2)**
- LM - Zone pentru locuinte cu regim mare de inaltime (P+1 maxim P+2)**
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii**
- ID - Zona pentru unitati Industriale si Depozitare**
- A - Zona pentru unitati Agricole**
- Cc - Zona pentru cai de comunicatie**
- SP - Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement**
- DS - Zona cu destinatie Speciala**
- GC - Zona pentru Gospodarie Comunala**
- TA - Zona cu terenuri aflate permanent sub ape**
- TR - Zona terenuri cu restrictie de construire pana la obtinerea avizului organelor de specialitate**
- TRG - Zona cu restrictie in constructie pentru foraje cu emanatii de gaze**
- TR-P.U.Z. Zona cu restrictie temporara de construire pâna la intocmire P.U.Z. sau P.U.D.**

VI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. 1 - ZONA CENTRALA

Acest U.T.R. 1- resedinta comunei Berevoiesti, in suprafata 292,75 ha cuprinde principalele dotari social-culturale si comerciale. Limita intravilanului propus se poate identifica pe teren prin borne amplasate conform planului de situatie.

CAPITOLUL 1 - Generalitati

Art.1 - zona centrala a comunei Berevoiesti are urmatoarele tipuri de subzone functionale.

LM1(a+b) - subzona cu locuinte existente cu regim mediu de inaltime cu posibilitati de indesire (P+1, P+2) in centru civic al comunei, in localitatea Berevoiesti, Pamanteni.

Lm1 (a+b) Subzona cu locuinte existente cu regim mic de inaltime cu posibilitati de indesire (P,P+1) accidental P+2.

I.S1 (a+b) - Subzona cu institutii publice si servicii existente (primarie, politie, scoala, posta, camin cultural si spatii comerciale) care poate prelua in continuare dotarile necesare unei resedinte de comuna.

S.P.1 (a+b) – Zona pentru spatii verzi amenajate, sport si agrement..

I.D. (a+b) - Subzona de mica industrie si prestari servicii (moara, subansamble piese auto, varnita, distilarii) dispersate in intravilanul localitatii.

G.C. (a+b) - Gospodarie comunala.

T.A. (a) – Zona cu terenuri aflate permanent sub apa.

T.R. (b) – Zona terenuri cu restrictie de construire pana la obtinerea avizului organelor de specialitate.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este data de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.

Subzonele enumerate in zona centrala sunt eterogene si in afara acestora sau numai in cadrul uneia din ele.

De exemplu:

Lm1 (a+b) + Lm 1b + i S1b

$Lm1(a+b) + I.S(a+b) + S.P(a+b)$

2.1. In cazul zonei functiunea dominanta este data de institutii publice si servicii cu caracter predominant administrativ si comercial pe DN 73c si Dc 3.

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei.

Zone verzi (parcare sau zone verzi de protectie) cai de comunicatie parcaje, retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizarea functionala

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

Art.4. - Utilizari permise:

Sunt permise locuinte cu regim de inaltime de minim P+M - maxim P+2, precum si urmatoarele tipuri de activitati reprezentative cu atractivitate, caracteristice pentru o zona centrala cu exceptia subzonelor specificate **la Art.5,6 si 7** ce vor fi expuse in continuare:

- Administratie publica
- Unitati financiar-bancare
- Comert si alimentatie publica
- Invatamant, cultura si culte
- Agreement, inclusiv spatii publice plantate
- Locuinte si functiuni complementare
- Stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate
- Sanatate si asistenta sociala.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

Autorizarea executarii de constructii pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru completarea zonelor centrale cu institutii publice si serviciile de interes general, amenajari si lucrari tehnico-edilitare, conform **Capitolul II articolul 4 aliniatul (1) punctul a,b,c, din RLU.**

Art.6. - Interdictii temporare

Pentru zona centrala si terenuri agricole din interiorul parcelelor din intravilan este necesara intocmirea unor PUZ-uri sau PUD-uri, fapt pentru

RGU.

care se impune interdictie temporara de constructie.

Cu toate acestea, pentru a nu se ingreuna activitatea Consiliului Local comunal, conform **Cap.IV - art.36 - aliniatul 2, din RGU** se poate trece la **autorizarea directa**, dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

In prezent prin incetarea activitatii de exploatare a carbunelui se impune ca utilajele existente sa se conserve sau sa se dazefecteze, iar pe terenurile respective sa se efectueze lucrari de inchidere-ecologizare.

Pe terenurile retrocedate populatiei prin inchiderea minei Berevoiesti se interzice orice constructie pe o perioada de 30 ani incepand cu anul 2000, ridicarea interdictiei se va face de catre S.C. PROMINFO S.A. PLOIESTI.

De asemeni in zona cu posibile emanatii de gaze se interzic foraje. Pentru orice constructie se vor executa foraje speciale de tatonari a emanatiilor de gaze.

Continutul zonei de restrictie a fost stabilit, tinandu-se cont de dezvoltarea pe care mina o avea in anul 1999 dupa ce a incetat activitatea, precum si de caracteristicile geomecanice ale rocilor din bazinul Campulung, in special de unghiul de influenta omologat pentru acest bazin minier.

Pentru orice constructie in zona de restrictie si in zona cu posibile emanatii de gaze se va lua aviz de la forul tutelar al fostelor mine - S.C. PROMINFO S.A. Ploiesti.

Art.7. - Interdictii permanente

Sunt interzise amplasarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, zone inundabile si adancimea de fundare) conform **CAP.II - art.10 din R.G.U.** s-a intocmit "Studii de fundamentare" geotehnic si fizico-geografic.

In zona cimitirelor $R = 50$ m.

- Activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise subzonei.

CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Art.8 - Orientarea fata de punctele cardinale:

- Avand in vedere densitatea constructiilor destinate institutiilor publice din zona centrala, la autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de prevederile **Art.17 din R.G.U. Anexa 3**.

Art.9. Amplasarea fata de drumurile publice

Zona centrala a UTR-ului 1 este traversata de drumul comunal DC 3
Conform Ordonantei nr. 43/28.08.1997, cap.II, pct.3 pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minim:

- 26 m pentru drumuri nationale
- 24 m pentru drumuri judetene
- 20 m pentru drumuri comunale

Art.10 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona centrala UTR 1 Berevoiesti se vor respecta prevederile art.23 din RGU, coroborat cu prevederile art.9³ privind "zone construite protejate".

Se vor respecta prevederile Art. 23 RGU, coroborat cu prevederile Art. 9 RGU si anume:

- cladirile se vor amplasa la aliniamentul cladirilor existente, in cazul zonelor construite compact;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența si caracterul fronturilor stradale;
- in ambele situatii, autorizarea de construire se emite numai daca inaltimea cladirii (H) nu depaseste distanta (D) masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al

aliniamentului opus. Deci $D > H$).

La intersectii de drumuri, constructiile vor avea un regim nou de aliniere cu o retragere minima obligatorie de 3,00 – 5,00 m pentru asigurarea vizibilitatii.

In cazul existentei sau elaborarii a unui Plan Urbanistic Zonal, constructiile se vor amplasa conform reglementarilor acestui PUZ avizat si aprobat conform legii.

La cladirile de locuit din cadrul zonelor protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita se va respecta modul de amplasare fata de aliniamentul constructiilor invecinate pastrand traditia zonei.

Nota: Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Art.11 - Amplasarea in interiorul parcelei se va face cu respectarea art. 24 RGU si anume cu respectarea:

- distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Se va respecta servitutea de vedere si anume – conform art. 612 din Codul Civil, distanta de 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate.

Distanta minima intre constructiile de pe aceeaasi parcela este egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3 m.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de $H/2$, dar nu mai putin de 4,00 m.

Daca cerintele de interventie in caz de incendiu, sau conditiile locale nu impun altfel, se recomanda sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie la cel putin o fatada vitrata, precum si accesul autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, etc.).

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmuiiri, mobilier urban, etc.

Generalitati

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala,

respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile.

Se specifica acele zone si subzone functionale in care Prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii;
- echiparea tehnico-edilitara;
- forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor;
- parcaje, spatii verzi, imprejurimi

La amplasarea constructiilor in zona centrala, se va avea in vedere ca functiunea dominanta a zonei este a institutiilor publice si a serviciilor si deci toate constructiile si amenajarile propuse pentru aceasta zona vor trebui sa se compatibilizeze cu acestea evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile si urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin PUG.

Se interzice realizarea constructiilor si amenajarile cu destinatie incompatibila cu zona centrala sau zona de locuinte.

Este interzisa realizarea de constructii si amenajari generatoare de nocivitati, incompatibile cu functiunea dominanta a zonei centrale cat si cu functiunea de locuire.

Unitatile comerciale si de prestari servicii care pot avea riscuri pentru populatie prin producerea de zgomote, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante se amplaseaza in cladiri separate, la o distanta de minimum 15 m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrelor unitatilor (conform Ordinului MS nr. 536/1997) si cu Avizul Agentiei de Protectie a Mediului Pitesti.

Pentru cazuri deosebite, amplasamentele vor avea la baza Studii de impact asupra mediului, elaborate si aprobate conform prevederilor legale.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eorziuni, zone inundabile) este interzisa (cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora).

La amplasarea cladirilor se va tine cont de orientarea fata de punctele cardinale si (distantele) retragerile fata de arterele de circulatie carosabila.

III.2. – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 12 – Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin sevitute, conform

destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 si Anexa 4 – RGU).

Servitutea de trecere catre drumul public poate fi construita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire eliberate de administratorul acestora, respectandu-se normele de siguranta si fluenta a traficului.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice PUG si PUZ. Se atrage atentia ca traseul drumurilor propuse prin PUG este informativ, urmând ca ele sa fie detaliate odata cu intersectiile majore prin PUZ-uri, PUD-uri sau proiecte de specialitate, ce vor fi avizate si aprobate conform legii.

Art.13 – Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarile de orice fel, se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 – RGU.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate, incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art.14 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Conform art. 27 – RGU – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori de retele existente de apa la instalatiile de canalizare si energie electrica.

Pentru locuinte individuale se accepta realizarea de solutii de echiare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, daca beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de consiliul local, la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii, potrivit art. 27, alineatul 3 – RGU, se poate elibera autorizatia de construire chiar daca nu exista posibilitatea de racordare la retelele existente de apa, canalizare si de

energie electrica, numai cu conditia ca beneficiarul sa se obligă sa prelungeasca reseaua existenta (atunci cand aceasta are capacitatea necesara) sau se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, sau sa construiasca noi retele.

Acolo unde nu exista un sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare, amplasarea fantanilor (cand adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m) trebuie sa se faca la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare, iar pentru indepartarea apelor uzate menajere, fosele septice vidanjabile vor fi proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta (conform Ordinului M.S. nr. 536/1997, art. 27 si art. 34).

Articolul 14 din RLU trebuie corelat cu art. 10 RLU – amplasarea fata de aliniament pentru respectarea distantelor de protectie a retelelor edilitare si cu art. 11 RLU – amplasarea in interiorul parcelei – pentru posibilitati de prevenire si stingere a incendiilor in zonele fara retele de alimentare cu apa.

Art.15 – Realizarea de retele edilitare

Conform art. 28 – RGU – extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice, se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public national sau local, dupa caz.

Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea Legii 10/1995, privind calitatea in constructii precum si a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

Art.16. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform art. 29 – RGU – Retelele de apa, canalizare, drumurile publice sunt proprietate publica a comunei sau judetului (daca legea nu dispune altfel) iar retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului (daca legea nu dispune altfel).

Bunurile apartinand domeniului public sunt inalienabile,

imprescriptibile si insesizabile.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si drumurile de acces – realizate de investitor sau beneficiar (partial sau in intregime, dupa caz), in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sunt proprietate publica, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor si se vor administra potrivit legii, urmand a fi luate in evidenta cadastrala.

Fac exceptie de la alineatul precedent, retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privata, daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

III.4. – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 17 – Parcelarea

Se va respecta art. 30 – RGU

Autorizatia de construire se va elibera numai pentru loturi construibile.

Sunt considerate loturi construibile numai acele loturi care au front la strada de min 8 m pentru cladiri insiruite si de min 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate; adancimea lotului sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei, iar suprafata minima a parcelei sa fie de min 150 mp pentru cladiri insiruite si de min 200 mp pentru cladiri amplasate sau cuplate.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

Pentru un numar mai mare de 12 loturi, autorizatia de construire se elibereaza numai in conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva, care sa respecte normele de igiena si de protectie a mediului.

La parcelare se va tine cont de orientare, inşorire, vanturi dominante, etc, si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate, la reparcelare, latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,00 m si nici mai mare de 20 m, intrucat latimi prea mari determina o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colt situate la intersecția de străzi, lățimea minimă a frontului stradal, trebuie să fie de 12,00 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,00 m pentru locuințe izolate cu 4 fațade.

Parcelările executate în zonele protejate, se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.

Art.18 – Înălțimea construcțiilor

Se va respecta art. 31 – RGU

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

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compositionale, etc.

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice PUG și/sau PUZ.

Limitarea regimului de înălțime se poate datoră unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comună, etc) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cazul zonei unităților cu destinație specială.

Pentru subzona instituțiilor publice și a serviciilor, regimul maxim de înălțime va fi P+2 ținând cont de vecinătăți și coerența stradală.

De altfel, regimul de înălțime pentru instituții publice din zona centrală se va stabili prin PUD.

Art. 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 – RGU

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de

arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor (usi, ferestre, etc), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc, depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Se recomanda ca in cazul zonelor de protectie a monumentelor prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a constructiei in sit sau intre fronturile existente prin prezentarea a cate trei cladiri de o parte si alta a fatadei propuse. Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate. In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfasurari, sectiuni.

Se va tine seama de urmatoarele recomandari:

- noile constructii sau modificarea celor existente, trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare;
- la constructia cladirilor noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei;
- pentru cladirile cu fatade comerciale, se permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne; tamplarii metalice, sticla etc, insa in culori care sa se armonizeze cu restul cladirii;
- aspectul si detaliile pentru firme si mobilier, se vor stabili pe cat posibil, printr-un proiect sa priveasca zona in ansamblul ei.

Art. 20 – Procentul de ocupare a terenului

Se vor respecta pe cat posibil art. 15 si Anexa 2-RGU

Procentul de ocupare a terenului trebuie sa nu depaseasca limita superioara din Anexa 2(R.G.U.).

Pentru subzonele Lm (a+b) – valorile maxime ale indicilor POT si CUT se recomanda a fi:

La regim de inaltime de

P+1 si loturi de: 300 mp - POT = 30%; CUT = 0,60

500 mp - POT = 18%; CUT = 0,36

1000 mp - POT = 20%; CUT = 0,40

La regim de inaltime de

P+2 si loturi de: 300 mp – POT = 30%; CUT = 0,90

500 mp – POT = 18%; CUT = 0,54

1000 mp – POT = 20%; CUT = 0,60

Valorile CUT pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul Compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

III.5. – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMURI

Art. 21 – Parcaje

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

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

Necesarul de locuri in parcaje si garaje se stabileste in functie de gradul de monitorizare al localitatii sau zonelor acesteia (nr. auto/1000 locuitori), precum si de aspectul functional al constructiilor deservite conform legii.

Art. 22 – Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform art. 34 si Anexa 6 – RGU.

In zona centrala exista un parc amenajat.

Se vor amenaja cu vegetatie medie si inalta.

Pentru imbunatatirea microclimatului se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, se recomanda

optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, scuarurilor, aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradala.

Art. 23 – Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile Capitolului II. 10 – RLU.

In special pentru zona centrala este necesar sa se acorde o atentie sporita imprejmuirilor.

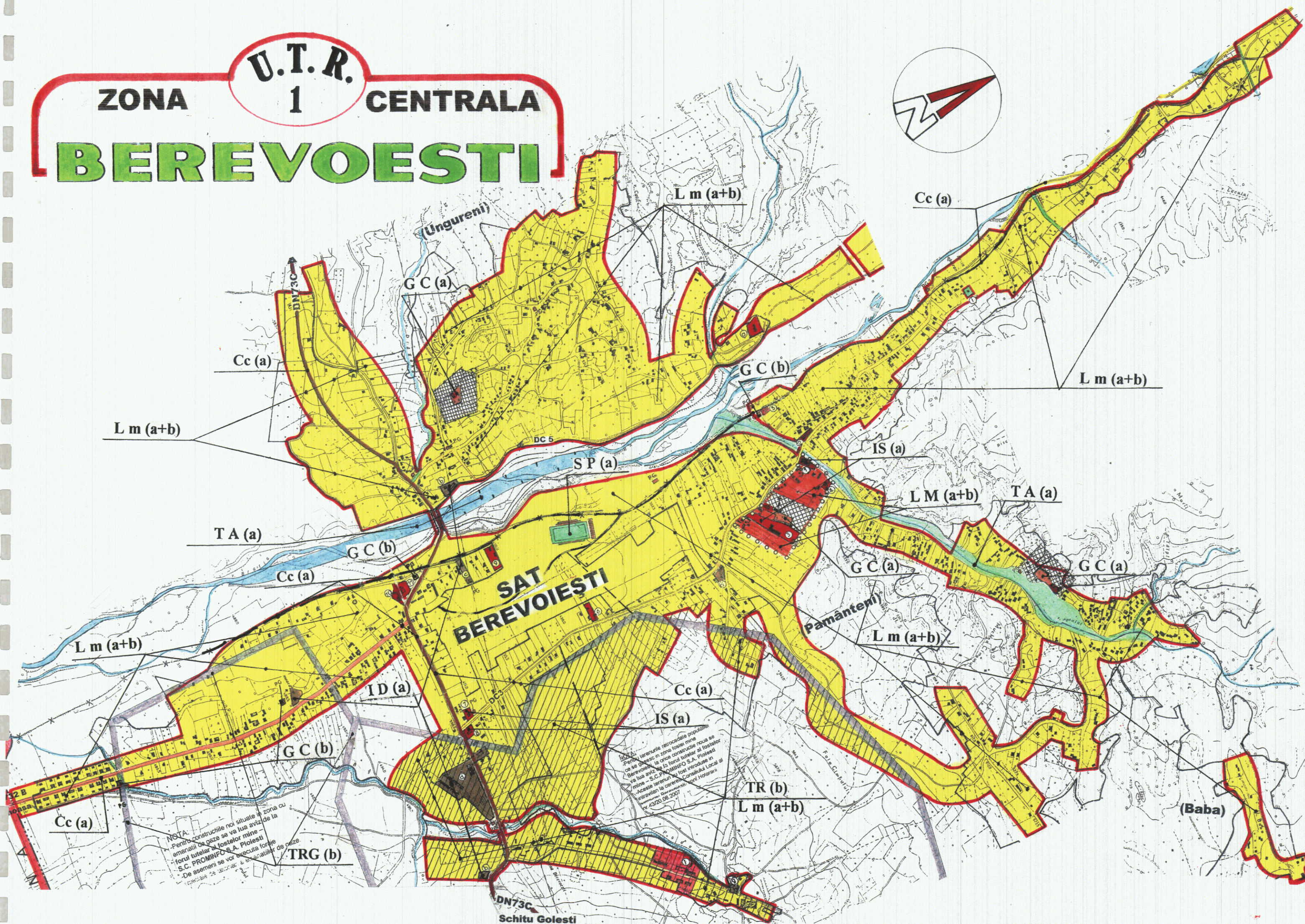
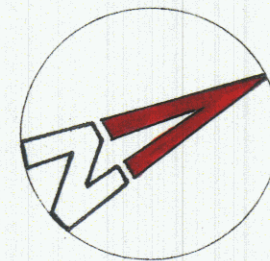
Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire, prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.).

Se recomanda ca acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti ce vor fi supuse aprobarilor legale.

In cazul cladirilor retrase de la aliniament, se recomanda garduri cu partea inferioara de 0,60 m iar cea superioara pana la 1,20 m cu grad transparent sau dublata spre interior de gard viu.

Se recomanda ca imprejmuirile realizate spre aliniament sa fie transparente.

ZONA U.T.R. 1 CENTRALA BEREVOESTI



U.T.R. 2 + ZONA LOCUINTE si DOTARI

BRATIA

Acest UTR2 se refera la satele care au caracteristici similare unde se preteaza acelasi set de prescriptii: astfel aceste localitati au ca zona predominanta "Locuinte si dotari" intravilanul propus se desfasoara de o parte si de alta a drumurilor clasate cu mici ramificatii in teritoriu, cu un mic centru civic care grupeaza dotarile publice si comerciale.

UTR2 are o suprafata de 82,35 ha si cuprinde sat Bratia – 82,35 ha.

Conform "Anexei nr. IV" din Legea 351/2001 acest sat este de rang V dimensionarea acestora fiind functie de populatia acestora.

Existenta unor dotari publice sau comerciale si dimensionarea acestora.

CAPITOLUL I - generalitati

Principalele dotari social-culturale si comerciale sunt grupate in centrul satului Bratia.

Art.1. Tipuri de subzone functionale

L.m.2 (a+b) - Subzone cu locuinte existente, cu regim mic de inaltime cu posibilitati de indesire cu locuinte P,P+1, accidental P+2.

ISa - Subzone cu institutii publice si servicii existente

GCa -Subzona de gospodarie comunala – cimitir

I.D.a. – Subzona pentru unitati de industrie/depozitare

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei:

Zona are functia dominanta – locuirea si este compusa din locuinte tip rural existente – propuse cu regim mic de inaltime (de la parter – cele existente P+1; P+M pentru cele propuse).

Art.3. Functiunile complementare admise zonei sunt:

- institutii publice si servicii
- industrie si depozite - nepoluante
- gospodarie comunala (CIMITIR + PLATFORMA DE GUNOAIE).

- rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente existente și propuse (vezi pl. 4E)
- străzi propuse pentru realizarea de noi locuințe în terenurile libere care nu au accese.

CAPITOLUL II - Utilizare funcțională

Art.4. - Utilizări permise:

- locuințe individuale cu caracter rural în toate subzonele din cadrul zonei de locuit, cu elemente de arhitectură tradițională;
- modernizări și reparații la clădiri existente;
- reparații și întrețineri curente la locuințele existente - în subzonele cu interdicție temporară de construcție;
- reparații curente în subzonele cu interdicție definitivă de construcție;
- construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei, cu excepție subzonele specificate la Art.5,6 și 7.1

Art.5. - Utilizări permise cu condiții

S-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri, pentru realizarea unor lucrări de utilitate publică:

- regularizarea albiei Bratia
- extindere trama stradală
- elaborare P.U.Z și P.U.D - uri

Art.6. Interdicții definitive

S-au stabilit în cazul în care apare necesitatea unor documentații de urbanism, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică, și sunt prevăzute străzi noi sau supralargirea celor existente.

Art.7. Utilizări interzise

- Unitățile care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele incintei.
- Se interzice amplasarea de chioscuri pe domeniul public
- Depozitarea de reziduri solide se vor face în platforme de gunoi, special amenajate la distanță de 1000 m față de zona de locuit, conform Ordinului privind "Normele de igienă și recomandărilor privind mediul de

viata al populatiei" nr. 27.292 din 19 iunie 1997.

CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se va tine cont de subzonele in care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive, reprezentate in PUG.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale:

Conform art.17 anexa 3 din RG.U.

Art.9. Amplasarea fata de drumurile publice

Se recomanda sa se face in urma intocmirii unui PUZ (plan Urbanistic Zonal) sau PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

Conform art.24 din R.G.U., distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, sa respecte "Codul Civil" cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Art.10. Amplasarea fata de aliniament

Conform Art.23 din R.G.U.

Se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Pentru eventualele unitati poluante amplasate in subzonele industriale propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel putin 6,0 m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie.

Art.11. - Amplasarea fata de drumurile publice

Conform art.18 si anexa din R.G.U.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 - Accese carosabile

Conform art.25 si Anexa 4 - R.G.U.

Art.13. - Accese pietonale

Conform art.26 - R.G.U.

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

Art.14. - Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Se vor respecta prevederile art.27 - RGU.

Procesele tehnologice specifice impun o preepurare pana la racordarea la retea de canalizare.

Art.15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conform art.28 - RGU.

Art.16. - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform art.29 - RGU.

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

Art.17 - Parcelarea

Conform art.30 - RGU.

In zonele protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita conform cap. III – 4, Art. 19 RLU pentru zona centrala.

Art.18 - Inaltimea constructiilor

Conform art.31 - RGU.

Art.19 - Aspectul exterior al constructiilor

Conform art.32 - R.G.U.

III.5. Reguli cu privire la ampladarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art.20 - Parcaje

Conform art.33 si anexa 6 din RGU.

Art.21 - Spatii verzi si plantate

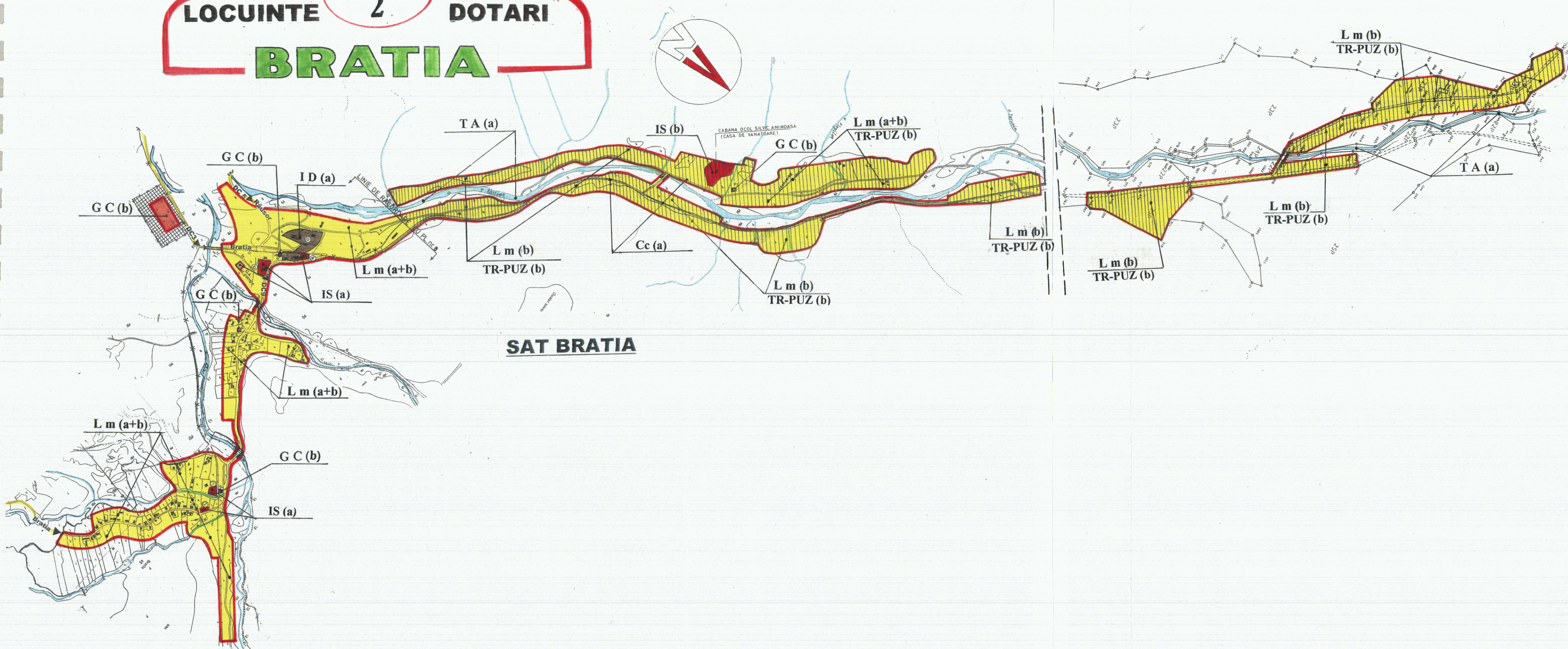
Se recomanda ca prin regularizarea Vaii Bratia din intravilanul propus sa se amenajeze spatii verzi plantate conform art.34 din R.G.U.

Art.22 - Imprejmuiri

Conform **art.35** din R.G.U.

LOCUINTE **U.T.R. 2** DOTARI

BRATIA



U.T.R. 3 - ZONA DE LOCUINTE

Acest U.T.R. se refera la satele care au aceleasi caracteristici, adica zona predominanta este "Locuinte", intravilanul propus desfasurandu-se de ambele parti ale drumurilor clasate cu mici ramificatii in teritoriu.

UTR 3 are o suprafata de 76,50 ha si cuprinde urmatoarele sate:

- sat Gamacesti 48,50 ha
- sat Otelu 28,00 ha

CAPITOLUL I - generalitati

Intravilanul propus are ca zona predominanta, locuinte mici, risipite in teritoriu de-a lungul drumurilor clasate si ulitelor.

Art.1. Tipuri de subzone functionale

L.m.2 (a+b) - Subzone cu locuinte existente, cu regim mic de inaltime cu posibilitati de indesire cu locuinte P,P+1, accidental P+2.

IS(a) - Subzone cu institutii publice

G.C(a) - subzone de gospodarie comunala – cimitire

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei: este locuirea

Art.3. Functiunile complementare admise zonei sunt:

- institutii publice si servicii
- gospodarie comunala (cimitire)
- industrie si depozite - nepoluante

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale cu caracter rural, P; P+1 cu elemente de arhitectura traditionala;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- reparatii si intretineri curente la locuintele existente - in subzonele cu interdictie temporara de constructie;
- reparatii curente in subzonele cu interdictie definitiva de constructie;

- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei, cu exceptie subzonele specificate la Art.5,6 si 7.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

S-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri, pentru realizarea unor lucrari de utilitate publica:

Art.6. Interdictii temporare

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

Art.7. Utilizari interzise

- Unitatile care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele incintei.

- Se interzice amplasarea de chioscuri pe domeniul public

- Depozitarea de reziduri solide se vor face in platforme de gunoi, special amenajate la distanta de 1000 m fata de zona de locuit, conform Ordinului privind "Normele de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei" nr. 27.292 din 19 iunie 1997.

CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se va tine cont de subzonele in care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive, reprezentate in PUG.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale:

Conform art.17 anexa 3 din RGU.

Art.9. Amplasarea in interiorul parcelei

Se recomanda sa se faca in urma intocmirii unui PUZ (Plan Urbanistic Zonal) sau PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

Conform art.24 din R.G.U., distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, sa respecte "Codul Civil" cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Art.10. Amplasarea fata de aliniament

Conform Art.23 din R.G.U.

Se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor immediati si a caracterului general al strazii.

Art.11. - Amplasarea fata de drumurile publice

Conform art.18 si anexa din R.G.U.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 - Accese carosabile

Conform art.25 si Anexa 4 - R.G.U.

Art.13. - Accese pietonale

Conform art.26 - R.G.U.

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

Art.14. - Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Se vor respecta prevederile art.27 - RGU.

Procese tehnologice specifice impun o preepurare pana la racordarea la reseaua de canalizare.

Art.15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conform art.28 - RGU.

Art.16. - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform art.29 - RGU.

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

Art.17 - Parcelarea

Conform art.30 - RG.U.

Art.18 - Inaltimea constructiilor

Conform art.31 - RG.U.

Art.19 - Aspectul exterior al constructiilor

Conform art.32 - R.G.U.

III.5. Reguli cu privire la ampladarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art.20 - Parcaje

Conform art.33 si anexa 6 din RG.U.

Art.21 - Spatii verzi si plantate

Se recomanda ca prin regularizarea raului Doamnei din intravilanul propus sa se amenajeze spatii verzi plantate conform art. 34 din R.G.U.

Art.22 - Imprejuriri

Conform art.35 din R.G.U.

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

Art.17 - Parcelarea

Conform art.30 - RGU.

Art.18 - Inaltimea constructiilor

Conform art.31 - RGU.

Art.19 - Aspectul exterior al constructiilor

Conform art.32 - R.G.U.

III.5. Reguli cu privire la ampladarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.20 - Parcaje

Conform art.33 si anexa 6 din RGU.

Art.21 - Spatii verzi si plantate

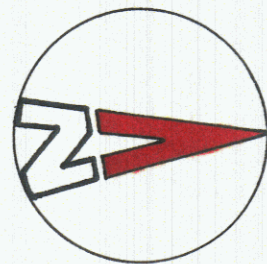
Se recomanda ca prin regularizarea raului Doamnei din intravilanul propus sa se amenajeze spatii verzi plantate conform art. 34 din R.G.U.

Art.22 - Imprejmuiri

Conform art.35 din R.G.U.

INTOCMIT,
ARH. RAUTA RADU

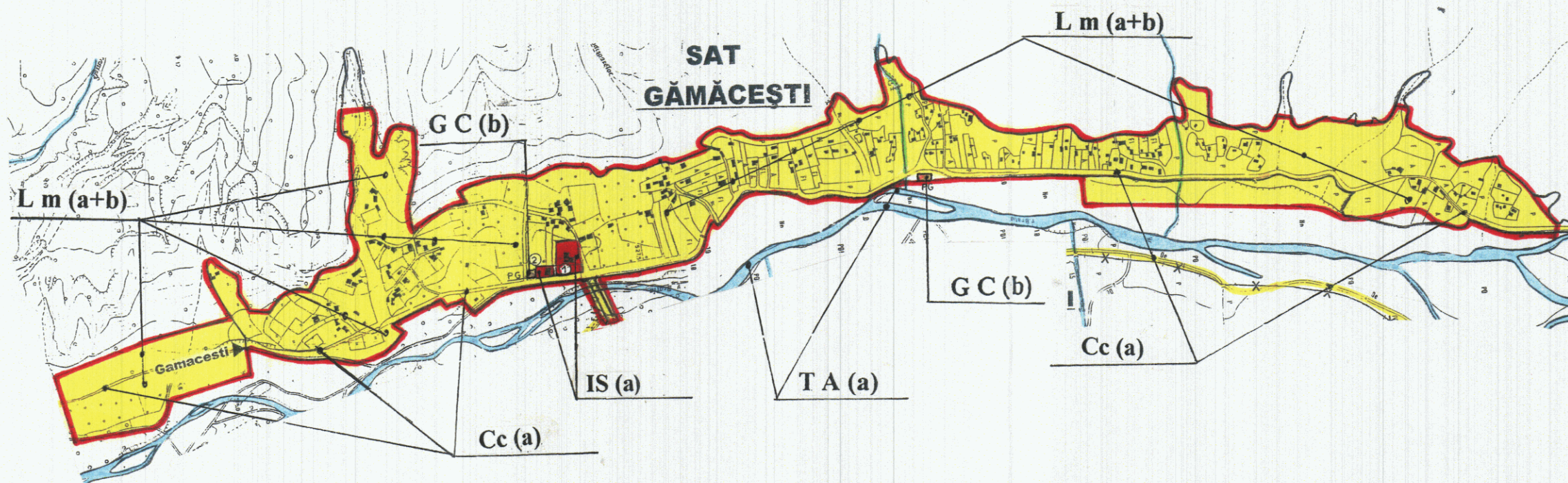




U.T.R.
3

ZONA **LOCUINTE**

GAMACEȘTI



U.T.R.
3

ZONA **LOCUINTE**

OTELU

