

57

S.C. CARMEN MAR S.R.L.

PITESTI

Bdul. REPUBLICII, Bl. D5b-mezanin

TEL: 214490; 216998

FAX:219065

PLAN URBANISTIC GENERAL

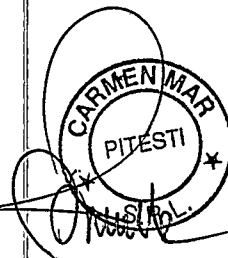
COMUNA DRAGOSLAVELE, JUDETUL ARGES

VOLUMUL 2: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.G. (parte scrisa)

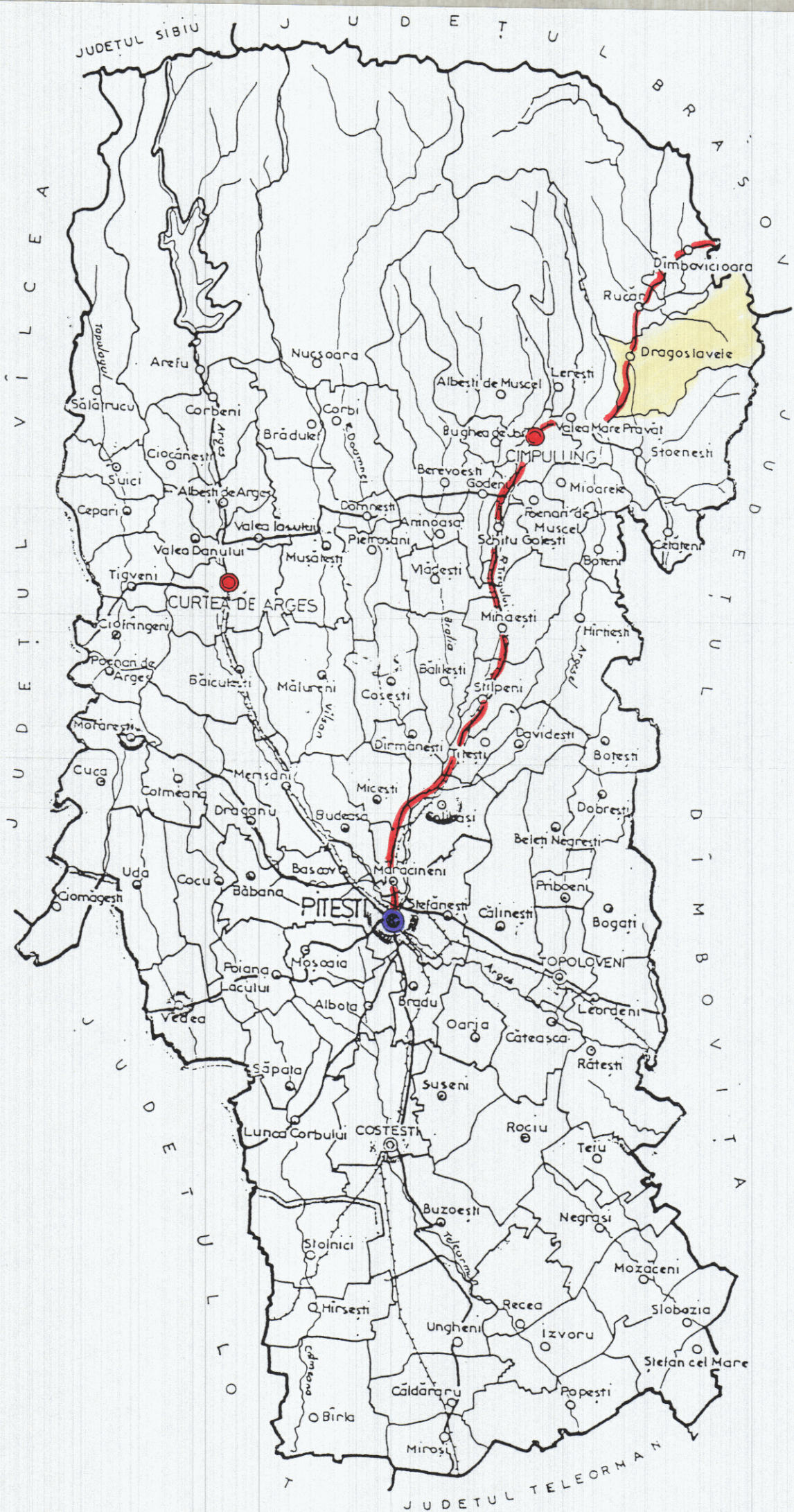
Beneficiar: Consiliul Local Dragoslavele

- Director:
- Sef proiect:

- Carmen Mariana Iorga
- arh. Nicolae Ernst



1999

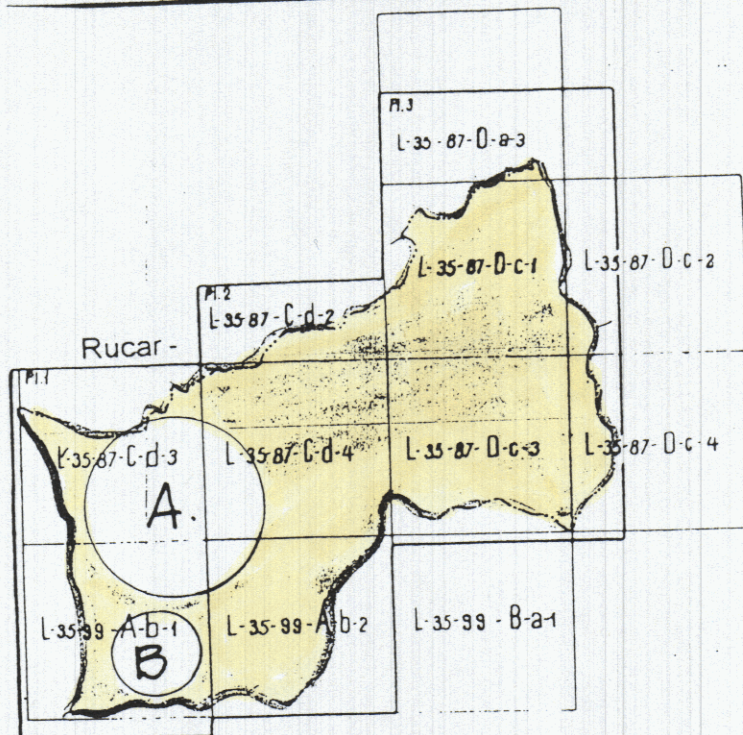




PLAN URBANISTIC GENERAL

JUDETUL ARGES

S.C. CARMEN MAR S.R.L.
COPIEREA FĂRĂ ACORDUL
NOSTRU SE SANCTIONEAZA
CONFORM LEGILOR ÎN VIGOARE



Schema de distributie a planselor:
Plansa A - sat **DRAGOSLAVELE** resedința de comuna
Plansa B - sat **VALEA HOTARULUI**

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii...
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi
11. Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei ..

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- ☒ Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- L - Zona pentru locuinte
- IS - Zona pentru institutii si servicii
- I - Zona pentru unitati industriale
- A - Zona pentru unitati agricole.....
- P - Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- GC - Zona pentru gospodarie comunală
- TE - Zona pentru echipare edilitara.....
- C - Zona pentru cai de comunicatii
- Zone protectie monumente istorice

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- TA - Terenuri agricole
- TF - Terenuri forestiere
- TH - Terenuri aflate permanent sub ape
- TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatie
- TS - Terenuri cu destinatie speciala

VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

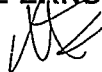
**FOAIE DE GARDA
VOLUMUL 2:**

DENUMIREA PROIECTULUI	Plan Urbanistic General P.U.G.- comuna Dragoslavele
FAZA DE PROIECTARE	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.G. (parte scrisa)
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. CARMEN MAR S.R.L. PITESTI
DENUMIREA BENEFICIARULUI	CONSILIUL LOCAL al comunei DRAGOSLAVELE

CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

DIRECTOR	-CARMEN MARIANA IORGA.....
SEF COLECTIV	-ARH. NICOLAE ERNST.....
SEF PROIECT	-ARH. NICOLAE ERNST.....

INTOCMIT
SEF PROIECT
ARH. NICOLAE ERNST



I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

- Regulamentul Local de Urbanism intareste si detaliaza prescriptiile din P.U.G. Dragoslavele;
- Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al comunei Dragoslavele;
- R.L.U. se aproba de catre Consiliul Local Dragoslavele, Consiliul Judetean Arges (dupa aprobare se va specifica numarul si data aprobarii in regulament);
- Odata aprobat, impreuna cu P.U.G.-ul, R.L.U. constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.G. sta Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 si Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80 / N / 1996, cu actualizari ulterioare.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate atat in intravilanul cat si in extravilanul comunei Dragoslavele.

Se excepteaza de la aceste prevederi, constructiile si amenajarile cu caracter militar si special care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

Autorizarea directa a executarii constructiilor pe teritoriul intravilan si extravilan al satelor: Dragoslavele si Valea Hotarului se va face de catre autoritatile administratiei publice locale, potrivit competentelor stabilite de Legea nr. 50/1991, Legea nr. 69/1991 si de articolul 36 al Regulamentului General de Urbanism.

In cazul de fata, R.L.U. se aplica la doua unitati teritoriale:

U.T.R. 1 – sat Dragoslavele resedinta de comuna;

U.T.R. 2 – sat Valea Hotarului.

si la tot extravilanul comunei.

U.T.R. 1 – este formata (dupa propunerile de extindere) din trei trupuri:

U.T.R. 1 – trup 1: - intravilan existent (1A, 1B, 1C, 1E)

- extindere zona Podisor (1F)

- extindere zona Nacii (1D)

U.T.R. 1 – trup 2: - extindere Valea Caselor (1H)

U.T.R. 1 – trup 3: - extindere Valea Ghimbavului (1G)

1P – platforma depozitare gunoi menajer

1S – statie de epurare

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

H.G.R. nr. 525/1996

- 4.1. Art. 3 - Terenuri agricole din extravilan;
- 4.2. Art. 4 - Terenuri agricole din intravilan;
- 4.3. Art. 5 - Suprafete impadurite;
- 4.4. Art. 6 - Resursele subsolului;
- 4.5. Art. 7 - Resursele de apa si platforme meteorologice;
- 4.6. Art. 8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate;
- 4.7. Art. 9 - Zone construite protejate;

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

H.G.R. nr. 525/1996

- 5.1. Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale;
- 5.2. Art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice;
- 5.3. Art. 12 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice;
- 5.4. Art. 13 - Asigurarea echiparii edilitare;
- 5.5. Art. 14 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor;
- 5.6. Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului;
- 5.7. Art. 16 - Lucrari de utilitate publica;

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

H.G.R. nr. 525/1996

- 6.1. Art. 17 - Orientarea fata de punctele cardinale;
- 6.2. Art. 18 - Amplasarea fata de drumuri publice;
- 6.3. Art. 20 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.;
- 6.4. Art. 23 - Amplasarea fata de aliniament;
- 6.5. Art. 24 - Amplasarea in interiorul parcelei;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor

H.G.R. nr. 525/1996

- 7.1. Art. 25 - Accese carosabile;
- 7.2. Art. 26 - Accese pietonale;

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

H.G.R. nr. 525/1999

- 8.1. Art. 27 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente;
- 8.2. Art. 28 - Realizarea de retele edilitare;
- 8.3. Art. 29 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare;

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

H.G.R. nr. 525/1996

- 9.1. Art. 30 - Parcelarea;
- 9.2. Art. 31 - Inaltimea constructiilor;
- 9.3. Art. 32 - Aspectul exterior al constructiilor;

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

H.G.R. nr. 525/1996

- 10.1. Art. 33 - Parcaje;
- 10.2. Art. 34 - Spatii verzi si plantate;
- 10.3. Art. 35 - Imprejuriri;

11. Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei

Extrase din Ord. Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

- 11.1. (Cap. I Ord. M.S. nr. 536/1997) - Norme de igiena referitoare la zonele de locuit;
- 11.2. (Cap. II Ord. M.S. nr. 536/1997) - Norme de igiena pentru fantani publice si individuale, folosite la aprovizionarea cu apa de baut;
- 11.3. (Cap. IV Ord. M.S. nr. 536/1997) - Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide;
- 11.4. (Cap. V Ord. M.S. nr. 536/1997) - Norme de igiena referitoare la colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide;

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

4.1. Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- (2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

(Art. 3 din H.G.R. nr. 525/1996)

• Utilizari permise

- Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, admise in conditiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii.
- Lucrarile prevazute de Legea nr. 50/1991 (republicata).

• Utilizari permise cu conditii

- Retelele tehnico - edilitare se amplaseaza, de regula, grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatie (Legea nr. 18/1991 art. 81).
- Constructiile care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenurilor si se vor autoriza in urma obtinerii acordului de mediu, emis de autoritatea competenta, in conditiile Legii nr. 137/1995 (art. 8).
- Constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale apartinand M.Ap.N, M.I., si S.R.I.

• Utilizari interzise

- Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi (Legea 18/1991 art. 71).

4.2. Terenuri agricole din intravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prezenta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de condițiile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

(art. 4 din H.G.R. nr. 525/1996)

• Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul regulament.

• Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Pentru 1A – zona centrală extinsă sunt admise:

- dotări administrative
- dotări de învățământ
- dotări comerciale
- dotări de cult și cultură
- dotări turistice (motel, hotel)
- dotări bancar-financiare
- dotări de telecomunicații
- locuințe cu minim P + 1 și maxim P + 4
- dotări de sănătate
- spații verzi amenajate (parcuri, grădini publice, mini grădini botanice)

Pentru avizarea amplasării acestor construcții se va ține cont de precizările de la capitolul II, punctele 5.6.; 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 7.1; 8.1; 9.1; 9.2; 9.3.

Zona centrală 1A se dezvoltă pe D.N.73 .

Obligativu pentru tot ce se amplasează pe D.N. 73 se va respecta noul aliniament, minim 13,00 m din axul drumului național și maxim 22,00 m. Amplasarea clădirilor în zona de protecție a traseului informativ al C.F. Campulung – Brașov se va face cu avizul Cailor Ferate.

Pentru 1B – rest intravilan existent

- Se va respecta noul front impus pentru D.N. 73, respectiv 13,00 – 22,00 față de axul drumului național.

Sunt admise in fronturile nou create numai

- dotari comerciale
- dotari de invatamant
- prestari servicii – nepoluante, cu respectarea normelor sanitare
- locuinte minim P + 1

• Pentru rest 1B se admit si locuinte cu un nivel, tip rural, mica industrie , prestari servicii, dotari comerciale, mica industrie nepoluante .

• Restrictie temporara de construire in zonele nominalizate pentru regularizare

Pentru 1C – intravilan existent pe Valea Caselor sunt admise:

- dotari comerciale
- dotari de cult
- dotari de invatamant si sanatate
- locuinte tip urban si rural

Noile fronturi se vor amplasa la minim 7,00 m fata de ax drum Valea Caselor.

Pentru 1D – zona extindere Valea Nacii

Autorizarea constructiilor in zona extinsa se va face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale si a studiilor geotehnice.

Pentru intravilanul existent pe D.C.24 Dragoslavele – Stoenesti si extindere, sunt admise urmatoarele functiuni:

- comerciale
- prestari servicii
- locuinte tip rural si urban
- mica industrie nepoluanta

Pentru cladirile amplasate pe D.C. 24 se va respecta distanta de minim 10,00 m intre ax drum comunal si front construit.

Zona de protectie este intre 10,00 m si 20,00 m.

1E – zona industriala

Pentru aceasta se va urmari respectarea normelor sanitare privind:

- emiterea de praf de lemn in atmosfera
- depozitarea deseurilor industriale
- poluarea fonica

1F – zona Podisor – extindere

Se admit doar functiunile de locuire, odihna si recreere si comert alimentar.

Nu se admit unitati de alimentatie publica.

1F – zona turistica

1P – propunere platforma ecologica pentru depozitarea gunoiului menajer

G.M. – este amplasata la 300,00 m fata de zona de locuit.

1S – statie de epurare – amplasata la 200,00 m fata de zona de locuit cu masuri de protectie.

Pentru 1P si 1S se vor planta pe perimetru perdele de protectie.

1G – extindere pe Valea Ghimbavului

Sunt admise functiuni :

- de locuire (cladiri tip rural si urban)
- dotari turistice
- dotari pentru sporturile de iarna
- functiuni complementare celor enumerate (comerciale, prestari servicii)
- dotari de cult si cultura
- dotari de invatamant (gradinita, scoala I – IV)
- spatii verzi amenajate
- dotari de sanatate

- tabere copii
- case de odihna
- teren de sport

1H – zona turistica

Nu sunt admise activitati poluante

- Se va respecta (la realizarea fronturilor) zona de protectie fata de ax drum de 10,00 – 20,00 m.
- Se va respecta latimea zonei de protectie in lungul cursului paraului Valea Caselor.

4.3 Suprafete impadurite

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

(2) Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

(Art. 5 din H.G.R. nr. 525/1996)

- **Utilizari permise**

Lucrari de utilitate publica de interes national si local prevazute de Legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 si 74.

- **Utilizari permise cu conditii**

- Constructii si amenajari specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri si cai ferate forestiere, fazanarii, pastravarii etc.).
- Constructii pentru turism, amplasate numai la liziera padurii.

- **Utilizari interzise**

Orice fel de constructii si amenajari cu exceptia celor prevazute de lege (Codul silvic art. 54 si art. 74).

4.4. Resursele subsolului

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului, se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

(Art. 6 din H.G.R. nr. 525/1996)

- Utilizari permise

Constructii industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului.

- Utilizari permise cu conditii

- Lucrari ingineresti necesare protectiei perimetrelor de exploatare (indiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidari de maluri etc.).

- Lucrarile de explorare si exploatare din zonele cu resurse identificate in intravilanul localitatii vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

- Utilizari interzise

Orice fel de constructii cu caracter definitiv, cu exceptia celor necesare exploatarei, prelucrarii si transportului resurselor valorificate ale subsolului.

4.5. Resursele de apa

(1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

(3) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

(Art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996)

- Utilizari permise

Platforme meteorologice, captari de apa, lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.

- Utilizari permise cu conditii

Lucrari de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarire a apelor si a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor si al autoritatilor competente in gospodarirea apelor.

Extras din Legea apelor nr. 107/1996:

- Se va respecta:

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa:

Latimea cursului de apa (m) -	10 - 50	41 - 500	peste 500
Latimea zonei de protectie (m) -	15	30	50

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

Suprafata lacului natural (ha) -	10 - 100	101 - 1000	peste 1000
Latimea zonei de protectie (m) -	5	10	15

Nota:

Zonele de protectie se masoara astfel:

- a) cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu.

Zona de protectie sanitara la instalatiile de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea centrala in domeniul sanatatii publice.

- Utilizari interzise

Orice fel de constructii in zonele de protectie severa a platformelor meteorologice si ale captarilor de apa.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(3) Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

(Art. 8 din H.G.R. nr. 525/1996)

- Utilizari permise

Lucrari de utilitate publica de interes national sau local, autorizate in cazuri exceptionale in conditiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2.

- Utilizari permise cu conditii

In zonele naturale protejate de interes national delimitate prin studii de specialitate si documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate, constructiile se autorizeaza cu avizul conform al M.L.P.A.T. si M.A.P.P.M.

Prescriptiile se stabilesc in functie de regimul de protectie instituit al zonei respective in functie de tipurile de activitati admise in mod traditional. Aceste prescriptii vor fi continute in avizul conform al M.L.P.A.T. si M.A.P.P.M.

In zonele naturale protejate, de interes local, delimitate de autoritatile administrative publice locale pe baza documentatiei avizate de Academia Romana, constructiile se autorizeaza cu prescriptii ce tin seama de respectarea masurilor si normelor de protectie stabilite la nivel local. Pentru categoriile de constructii mentionate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, in vederea autorizarii.

- Utilizari interzise

Constructii si amenajari care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protectie (zone umede, zone de coasta, zone montane sau forestiere, rezervatii si parcuri naturale etc.) precum si a zonelor peisagistice cu o valoare deosebita, mai ales in cazul cand constructiile propuse au o volumetrie si un aspect arhitectural ce depreciaza valoarea peisajului. Interdictia se poate stabili in urma studiilor de impact, in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

4.7. Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

(Art. 9 din H.G.R. nr. 525/1996)

- **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor continute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale M.L.P.A.T. și Ministerul Culturii.

- **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcție, configurație arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din O.G. nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond – “non aedificandi” – sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată – “non altius tollendi”).

LISTA MONUMENTELOR PROTEJATE

- 2 Biserica “Adormirea Maicii Domnului” (Joseni) – datare 1661, medievală târzie, categoria valorică B, cod 03B0285
- 26 Biserica “Înălțarea Domnului” (Suseni) – datare 1745, medievală târzie, categoria valorică B, cod 03B0286
- 18 Biserica “Sf. Gheorghe” – datare sec.XVII, medievală târzie, categoria valorică B, cod 03B0287
- 18 Resedința Patriarhala – datare 1930, categoria valorică C, cod 03B0288
- 30 Casa Catrinescu – datare 1848, categoria valorică C, cod 03B0289
- 12 Școala din Dragoslavele – datare 1886, categoria valorică C, cod 03B0291
- 26 Crucea de la biserică Suseni – datare 1665, medievală târzie, categoria valorică C, cod 03D0079

- A1 Crucea lui Batei Basarab – date 1632-1654, medievală tardie, categoria valorică B, cod 03D0080
- A2 Crucea de la casa Arsu - date 1568, medievală , categoria valorică C, cod 03D0081
- A3 Crucea lui Lupu Vamesu - date 1692, medievală tardie, categoria valorică C, cod 03D0082
- A4 A doua cruce a lui Lupu Vamesu - date 1716, medievală tardie, categoria valorică C, cod 03D0083
- A5 Crucea lui Coman Parcalabul - date 1724, medievală tardie, categoria valorică C, cod 03D0084
- A6 Crucea din "Dealul Naca" - date 1674, medievală tardie, categoria valorică C, cod 03D0085

- Zonele de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu au fost stabilite în baza Ordinului Com. M.L.P.A.T.-M.C. nr. 389D/1992 – 130/1991, 200 m în localitățile rurale față de limita exterioară a monumentelor istorice (până la elaborarea unor studii de specialitate prin colaborarea dintre Direcția Monumentelor Istorice, M.L.P.A.T. și M.A.P.P.M. cu administrația publică locală)

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșă de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundaabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(Art. 10 din H.G.R. nr. 525/1996)

- Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime)

- Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânza freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

- Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Delimitarea zonelor de risc este necesara, intrucat actiunile de prevenire sunt bazate pe cunoasterea detaliata si acceptata a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabileste prin hotarare a consiliului judetean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administratiei publice specializate. Zonele delimitate se preiau in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului si se inscriu in cadastru.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) 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, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(Art. 11 din H.G.R. nr. 525/1996)

- **Utilizari permise**

Orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (pilieri de siguranta, lucrari de siguranta a malurilor la exploatarea de suprafata a resurselor minerale, lucrari de marcare si reperare a retelelor de conducte si cabluri in localitati, accese pentru interventia rapida in caz de incendii sau explozii etc.).

- **Utilizari permise cu conditii**

Toate tipurile de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico - edilitare, cai de comunicatie, explorarea si exploatarea resurselor subsolului, apararea tarii, ordinii publice si sigurantei nationale precum si a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

- **Utilizari interzise**

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legale instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozibile etc.

5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

(Art. 12 din H.G.R. nr. 525/1996)

- Utilizari permise

Orice fel de constructii si amenajari care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- Utilizari permise cu conditii

Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform cerintelor acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

- Utilizari interzise

Constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

5.4. Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

(Art. 13 din H.G.R. nr. 525/1996)

- Utilizari permise

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

- Utilizari permise cu conditii

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total), de catre investitorii interesati.

- Utilizari interzise

Orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitare asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate), presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

Autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati se va face numai in cazul in care, din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute la prezentul regulament.

(Art. 14 din H.G.R. nr. 525/1996)

5.6. Procentul de ocupare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

(Art. 15 din H.G.R. nr. 525/1996)

5.7. Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

(Art. 16 din H.G.R. nr. 525/1996)

- Utilizări permise

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

(Art. 17 din H.G.R. nr. 525/1996)

6.2. Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

(Art. 18 din H.G.R. nr. 525/1996)

- Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- Utilizari permise cu conditii

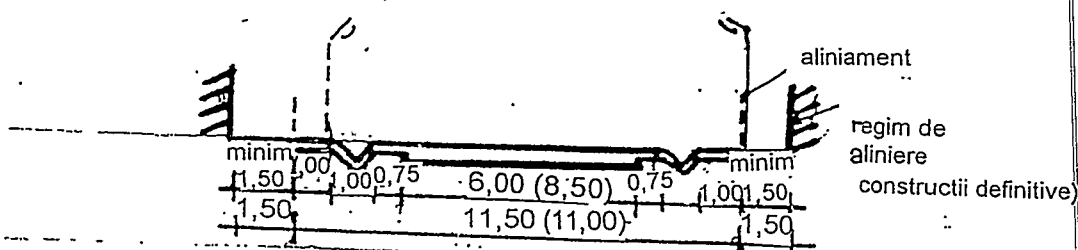
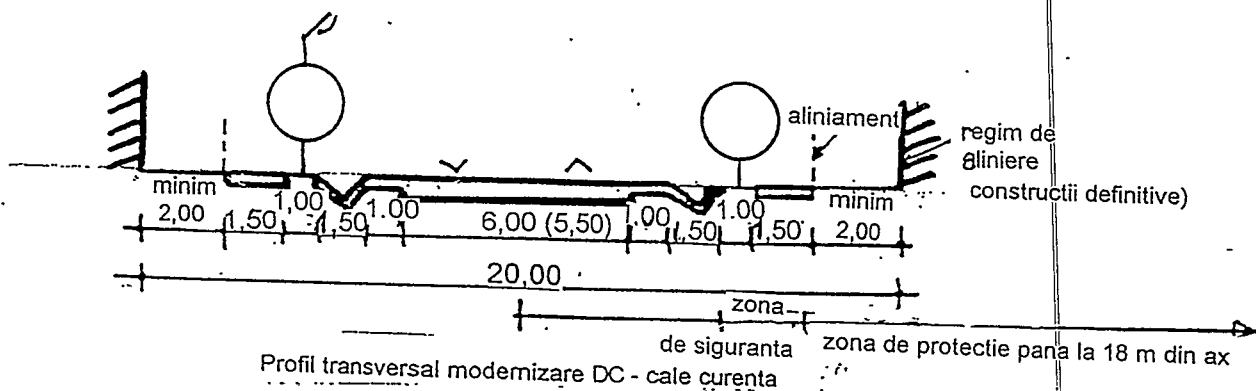
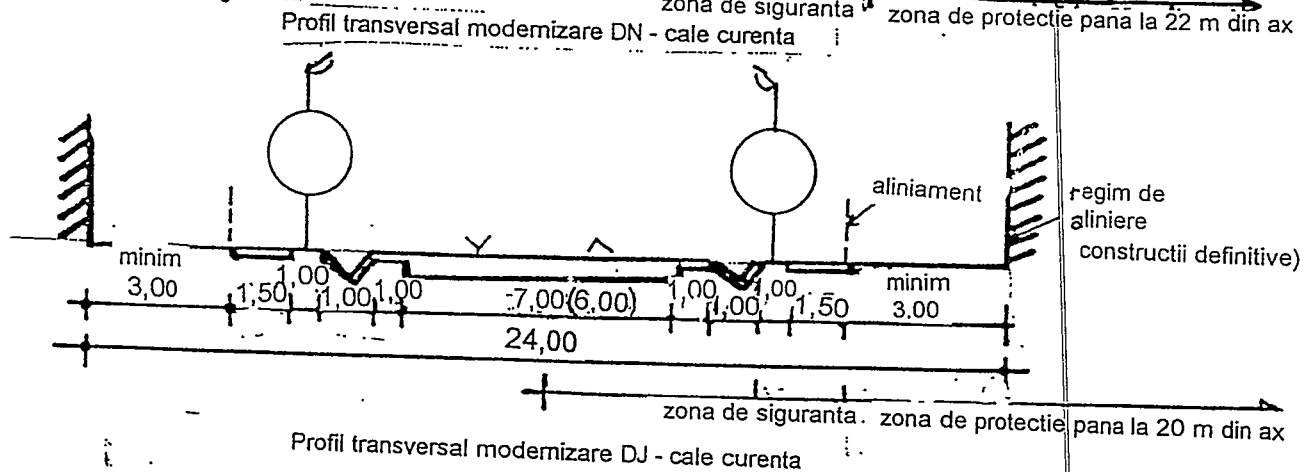
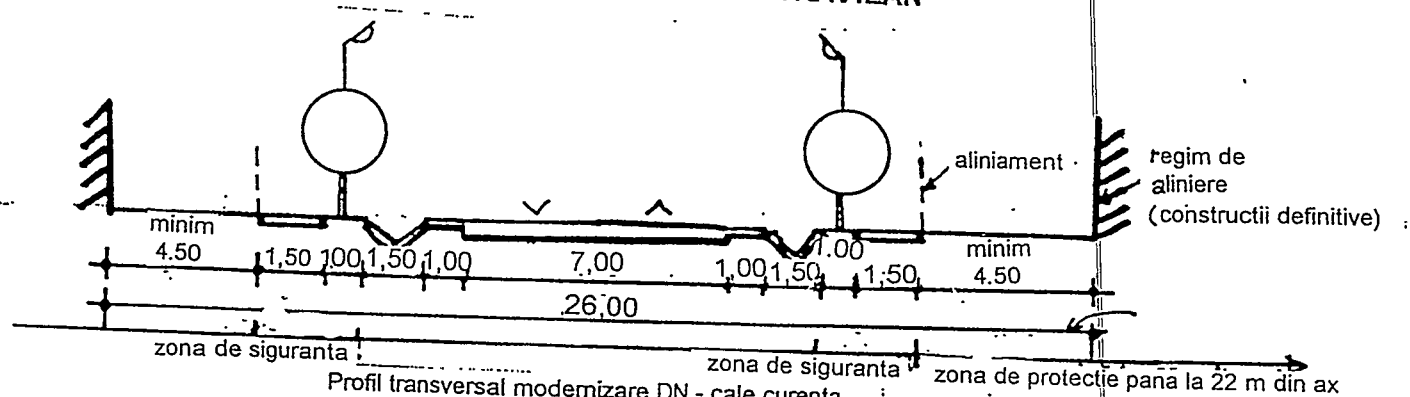
Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

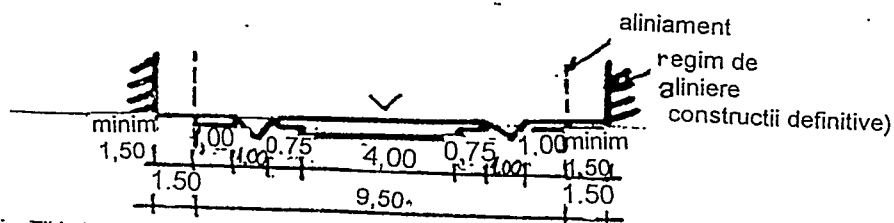
- Utilizari interzise

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

REGLEMENTARI CAI RUTIERE - INTRAVILAN



Modernizare strazi existente (PRINCIPALE) care nu sunt pe traseul DN, DJ, DC (vicinale cu 2 benzi de circulatie) :



Modernizare strazi existente (SECUNDARE - vicinale cu o banda de circulatie) - cale curenta

NOTA: Aplicarea profilurilor transversale se face in functie de conditiile locale si de trafic. Exemplificarile prezente au fost intocmite in conformitate cu O.G.R. 43 / 97 art. 19 alin. (3) si Ord. M.T. 47/98, si reprezinta norme minime admise.

6.3. Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

(1) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
- b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

(2) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

(3) In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caili ferate.

(4) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor si anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrari hidrotehnice;
- c) traversarea caili ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retelele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

(5) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzic:

- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari, sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan se fac cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

(Art. 20 din H.G.R. nr. 525/1996.

Reglementarile punctului 6.3. se vor aplica dupa definitivarea traseului caili ferate Campulung – Brasov si bornarea lui pe teren.

Momentan se va respecta interdictia temporara pentru zona de protectie a traseului informativ.

Autorizarea se va face conform avizului Caili Ferate.

6.4. Amplasarea fata de aliniament

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea, dupa cum urmeaza:

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente: daca se respecta reglementarile fata de caile rutiere
- b) retragerile constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

(2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

(Art. 23 din H.G.R. nr. 525/1996)

6.5. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

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

(Art. 24 din H.G.R. nr. 525/1996)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform prezentului regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(Art. 25 din H.G.R. nr. 525/1996)

- **Utilizari permise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizari permise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

- Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

7.2. Accese pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesul pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(Art. 26 din H.G.R. nr. 525/1996)

- Utilizari permise

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

- Utilizari permise cu conditii

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii etc.

- Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesul pietonale.

Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa

prelungasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

(Art. 27 din H.G.R. nr. 525/1996)

8.2. Realizarea de retele edilitare

(1) 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 consiliile locale.

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

(Art. 28 din H.G.R. nr. 525/1996)

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

(Art. 29 din H.G.R. nr. 525/1996)

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

9.1. Parcelarea

(1) 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 se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

(Art. 30 din H.G.R. nr. 525/1996)

9.2. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

(Art. 31 din H.G.R. nr. 525/1996)

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(Art. 32 din H.G.R. nr. 525/1996)

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

10.1. Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă, există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

(Art. 33 din H.G.R. nr. 525/1996)

10.2. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

(Art. 34 din H.G.R. nr. 525/1996)

10.3. Împrejurimi

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(Art. 35 din H.G.R. nr. 525/1996)

11. Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei

11.1. Cap. I din Ord. M.S. nr. 536/1997 - Norme de igiena referitoare la zonele de locuit

Art. 1 - Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei impotriva surparilor si alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor, emanatiilor sau infiltratiilor de substante toxice, inflamabile sau explozive, poluarii mediului, sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate si a reziduurilor, precum si de dezvoltare normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

Art. 2 - Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1,1/2 ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit. Distanța dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Art. 3 - La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

a) platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (in cazul in care nu au fost prevazute camere speciale de depozitare in interiorul clădirii); suprafata de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomanda proiectarea si amenajarea de platforme prea mari, care implica ocuparea unor suprafete de teren cu alte destinatii (spatii verzi etc.) si care pot genera usor disconfort si insalubritate; platformele se vor amenaja la distante de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile locuinte si pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

b) spatii amenajate pentru jocul copiilor, luandu-se in calcul cate 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

c) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 10 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii sunt interzise activitatile de reparatii si intretinere auto;

d) zone verzi de folosinta generala, luandu-se in calcul minimum 2-2,2 mp teren/locuitor (in afara parcurilor publice).

Art. 4 - Unitatile de mica industrie, comerciale si de prestari servicii, care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanțele se masoara între fatada locuintei si perimetrul unitatii. Pentru unitatile sus mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

Art. 8 - Intre intreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate, se asigura zone de protectie sanitara. Prin teritorii protejate, in sensul prezentelor norme, se intelege: zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impuritati.

Art. 10 - Zonele de protectie sanitara se stabilesc, ca forma, marime si mobilar, pe baza studiilor de impact asupra sanatatii populatiei si mediului inconjurator.

Art. 11 - In cazul in care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distante, distantele minime de protectie sanitara, recomandate între zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, sunt urmatoarele:

- Ferme de cabaline... 100 m;
- Ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete... 200 m;
- Ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 de capete... 500 m;

- Ferme de pasari, pana la 5000 de capete... 500 m;
- Ferme de pasari, cu peste 5000 de capete si complexe avicole industriale ... 1000 m;
- Ferme de ovine ... 100 m;
- Ferme de porci, pana la 2000 de capete ... 500 m;
- Ferme de porci, intre 2000 - 10000 de capete ... 1000 m;
- Complexe de porci, cu peste 10000 de capete ... 1500 m;
- Spitale veterinare ... 30 m;
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale ... 100 m;
- Abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor... 500 m;
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala ... 300 m;
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite... 500 m;
- Platforme pentru depozitarea gunoiului porcin... 1000 m;
- Cimitire de animale, crematorii ... 200 m;
- Statii de epurare a apelor uzate orasenesti ... 300 m;
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10000 de capete ... 100 m;
- Statii de epurare a apelor uzate industriale ... 200 m;
- Paturi de uscare a namolurilor ... 300 m;
- Campuri de irigare cu ape uzate ... 300 m;
- Campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor... 500 m;
- Depozite controlate de reziduuri solide... 1000 m;
- Camere de tratare biotermica a gunoaielor... 100 m;
- Crematorii orasenesti de gunoi... 1000 m;
- Autobazele serviciilor de salubritate... 200 m;
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport... 50 m;
- Cimitire 50 m.

Aceste unitati se vor amplasa in afara arterelor de mare circulatie, respectandu-se aceleasi conditii de distanta. Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Art. 12 - Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante (plumbul si compusii de plumb, fluorul si compusii sai, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

Art. 13 - In interiorul zonei de protectie sanitara se interzice amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie.

Incaperile principale de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber - usi, ferestre -, care sa permita o ventilatie naturala suficienta.

Iluminatul natural in centrul camerelor principale si al bucatariei trebuie sa fie suficient pentru a permite, in zilele senine, activitatile normale fara a se recurge la lumina artificiala.

Art. 15 - Unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala (spitale, centre de sanatate, crese, gradinite, scoli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa in asa fel incat sa li se asigure o zona de protectie de minimum 50 m fata de locuinte, de arterele de circulatie sau de zonele urbane aglomerate.

Art. 16 - Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine si 5 capete bovine) se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

11.2. Cap. III din Ord. M.S. nr. 536/1997 - Norme de igiena pentru fantani publice si individuale, folosite la aprovizionarea cu apa de baut

Art. 27 - (1) Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica, instalatie din care apa este consumata prin extractie direct din sursa.

Apa din fantana, pentru a fi folosita in scop potabil, trebuie sa corespunda calitativ standardului national nr. 1342/1991 si sa asigure cantitatea minima necesara, zilnica, pentru locuitorii deserviti.

(2) Fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.

Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4 m.

Peretii fantanii trebuie astfel amenajati incat sa previna orice contaminare exterioara. Ei vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton.

Peretii fantanii trebuie prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70 - 100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans.

Fantana trebuie sa aiba capac, iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice.

Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei: galeata proprie sau pompa.

In jurul fantanii trebuie sa existe un perimetru de protectie, amenajat in panta, cimentat sau pavat.

(3) Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile generale de la alineatele anterioare.

11.3. Cap. IV din Ord. M.S. nr. 536/1996 - Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide

Art. 29 - Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

Art. 30 - Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Art. 32 - Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divisor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie intretinute permanent in buna stare de functionare, prin curatarea si repararea defectiunilor.

Art. 34 - Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de

functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

11.4. Cap. V Ord. M.S. nr. 536/1997 - Norme de igiena referitoare la colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide

Art. 37 - Primariile, agentii economici, asociatiile de locatari si cetatenii au obligatia sa asigure colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide. Se interzice aruncarea deseurilor solide in alte locuri decat in cele amenajate special si autorizate sanitar.

La elaborarea regulamentelor de salubritate, primariile au obligatia sa respecte normele sanitare si sa consulte autoritatea sanitara teritoriala.

Cetatenii sunt obligati sa respecte intocmai masurile stabilite de primarie pentru asigurarea igienei publice si salubritatii localitatii, precum si regulile elementare de igiena in gospodaria sau locuinta proprie, astfel incat sa nu creeze disconfort vecinilor si sa nu constituie pericol pentru sanatatea publica a comunitatii.

Art. 38 - Colectarea la locul de productie (precolectarea primara) a reziduurilor menajere se face in recipiente acoperite, dimensionate in functie de cantitatea produsa, de ritmul de evacuare si de categoria in care se incadreaza reziduurile menajere din locuinta; reziduurile nu se colecteaza direct in recipient, ci intr-o punga de polietilena aflata in recipient si care sa aiba un volum putin mai mare decat volumul recipientului. Precolectarea secundara, adica strangerea si depozitarea provizorie a pungilor cu deseuri menajere in punctele de precolectare organizata, se face in recipiente dimensionate corespunzator, acoperite, prevazute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, usor transportabile, concepute astfel incat sa nu produca raniri in timpul manipularii si sa nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele vor fi concepute in asa fel incat accesul la ele sa fie rapid si usor, iar sistemul lor de acoperire sa fie usor de manevrat si sa asigure etanseitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confectionate din materiale rezistente la solicitari mecanice sau agresiuni chimice si care sa se poata spala si dezinfecta usor.

Recipientele vor fi mentinute in buna stare si vor fi inlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanseitatii. Ele vor fi amplasate in spatii special amenajate, mentinute in conditii salubre.

Art. 38 va fi respectat de toti agentii economici.

Art. 47 - Sistemul individual de indepartare si neutralizare a reziduurilor menajere este permis numai in localitati rurale, cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor.

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zone si subzone functionale

Zonele functionale sunt puse in evidenta in plansele de Reglementari Urbanistice Zonificare din cadrul P.U.G. si in plansele desenate cuprinzand Unitatile Teritoriale de Referinta (U.T.R.) anexate prezentei documentatii.

Impartirea teritoriului in Unitati Teritoriale de Referinta (U.T.R.-uri) s-a facut conform planșelor cuprinzand delimitarea U.T.R.-urilor anexate la prezentul regulament si parte integranta a lui. Pentru simplificare s-a hotarat ca fiecare sat sa constituie o Unitate Teritoriala de Referinta, astfel:

U.T.R.1 – sat Dragoslavele

U.T.R.2 – sat Valea Hotarului

• Zona L – Zona pentru locuinte

Subzone:

- Lr – zona rezidentiala de tip rural (predominant); regim de inaltime P, P+1;
- Lu – zona rezidentiala de tip urban; regim de inaltime >2 nivele, P+1, P+2;

• Zona IS – Zona pentru institutii publice si servicii

Subzone:

- ISa – constructii administrative;
- ISco – constructii comerciale;
- ISsv – constructii pentru servicii;
- ISc – constructii de cultura
- ISct – constructii de cult;
- ISi – constructii de invatamant;
- ISs – constructii de sanatate;

• Zona I – Zona unitati industriale

Subzone:

- Ims – mica industriesi prestari servicii industriale;

• Zona P – Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement

Subzone:

- Pz – zone verzi;
- Ppp – perdea de protectie;
- Ps – sport, agrement;

• Zona GC – Zona pentru gospodarie comunală

Subzone:

- GCc – cimitire;
- GCd – depozitare deseuri;
- GCi – P.S.I.;

• Zona TE – Zona pentru echipare edilitara

• Zona C – Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

Subzone:

- Cr – cai de comunicatie rutiera;
- Cf – cai de comunicatie feroviara;

• Zone centrale

• Zone cu riscuri naturale

• Zone de protectie a monumentelor istorice

IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- SAT DRAGOSLAVELE

Pentru fiecare zona functionala indicata in piesele desenate, R.L.U. detaliaza reglementarile grupate astfel:

A – generalitati: 1- tipuri de subzone

2- functia dominanta

3- functiuni complementare admise in zona

B – utilizarea functionala: 4- utilizari permise

5- utilizari permise cu conditii

6- interdictii temporare

7- interdictie permanenta

C – conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

8- orientarea fata de punctele cardinale

9- amplasarea fata de drumurile publice

10- amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

11- amplasarea fata de aliniament

12- amplasarea in interiorul parcelei

13- amplasarea fata de cursurile de apa

14- accese carosabile si parcaje

15- accese pietonale

16- racordarea la retele tehnico-edilitare

17- parcelarea

18- inaltimea constructiilor

19- aspectul exterior al constructiilor si imprejurimile

20- procentul de ocupare a terenului

21- spatii verzi

- Zona de mare complexitate in cadrul U.T.R.1 – Dragoslavele este **ZONA CENTRALA** notata in planşa de U.T.R. cu **1A**.

A1 – LM – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 cu subzonele:

LMup – cladiri de tip urban P+1, P+2

LMre - cladiri de tip rural P

(p – propus; e – existent)

IS – zona institutii publice si servicii de interes general

ISae + ISap – primarie, politie

IScoe – constructii comerciale

ISce – camin cultural

IScte – biserica

ISie – scoala, gradinita

ISse – dispensar

ISsve – P .T.T.R. si servicii

IStp – constructii pentru turism propuse

Pz – spatii verzi – gradina publica

A2 – functia dominanta este cea a institutiilor publice si a serviciilor de interes general.

A3 – functie complementara – locuire, odihna si recreere.

B4 – utilizari permise - toate zonele si subzonele enumerate la pct. A1
- unitati financiar-bancare (daca sunt solicitari)

B5 – utilizari permise cu conditii

- a) Regimul de inaltime al noilor cladiri sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri constructiile invecinate;
- b) In zonele de protectie a monumentelor istorice (200,00 m raza) se accepta functiuni complementare (de locuire, servicii publice nepoluante, spatii verzi) cu regim de inaltime de maxim P+1. Se va solicita aviz de la Directia Judeteana de Cultura pentru aceste constructii.
- c) Se vor respecta zonele de protectie sanitara impuse de dotarile din vecinatatea noului amplasament:
 - 50,00 m fata de fatade scoli, gradinite, dispensare;
 - 15,00 m de la ferestrele locuintelor la cladirile in care se desfasoara activitati de prestari servicii.

B6 – interdictie temporara – nu este cazul.

B7 – nu este cazul.

C8 – orientarea fata de punctele cardinale

- Institutiile publice si serviciile de interes general vor fi orientate pe cat posibil cu axul longitudinal pe directia N – S pentru a asigura insorirea si iluminatul natural la cote maxime pentru birouri;
- Anexele, circulatiile, spatiile de depozitare vor fi orientate spre nord;
- Pentru locuinte, amplasarea se va face astfel ca dormitoare, camera de zi, sufrageria sa fie orientate spre E, S, V; bucataria – E, V; baia, circulatia pe verticala, spatiile de depozitare – N.

C9 – amplasarea fata de drumurile publice

- Locuintele, prestari servicii catre populatie, primaria, posibile unitati financiar-bancare sau de turism, magazinele comerciale existente si posibile se vor amplasa:
 - fata de axul D.N. 73 de la minim 13,00 m (implicand aviz A.D.N.) la 22,00 m;
 - la minim 8,00 m din axul strazilor principale cu doua benzi de circulatie;
 - la minim 6,00 m din axul strazilor secundare cu o banda de circulatie.
- Unitatile de invatamant (scoala si gradinita), unitatile sanitare (dispensar), unitatile de cult (biserica) se vor amplasa la o distanta minima de 40,00 m fata de ax drum D.N. 73 Campulung – Brasov.

C10 – amplasarea fata de caile ferate din administratia S.N.C.F.R.

- pentru zona centrala nu este cazul.

C11 – amplasarea fata de aliniament

- Noile cladiri amplasate in zona centrala se vor conforma pct. C9 pentru realizarea unui nou front construit care sa raspunda reglementarilor cailor de circulatie rutiera.
Frontul existent, prin imbatranirea morala si fizica, in timp, se va desfiinta si va ceda locul noului front impus prin regulament.

C12 – amplasarea in interiorul parcelei

- sa respecte distanta de 1,90 de la fatada vitrata sau balcoane si imprejmuirea laterala sau posterioara;

- pe una din laturile vitrate distanta sa fie de minim 3,00 m si accesul din carosabil neblocat pentru a permite autospecialelor sa intervina in caz de necesitate.

- sa se respecte distanta minima de 3,00 m intre doua constructii de pe aceeași parcela (daca terenul permite, amplasarea celor doua constructii se va face la o distanta egala cu jumatate din inaltimea constructiei cele mai inalte).

C13 – amplasarea fata de cursurile de apa

- noile constructii se vor amplasa la minim 15,00 m distanta de albia minora a apelor ce trebuiesc regularizate.

C14 – accese carosabile si parcaje

- locuintele trebuie sa aiba acces carosabil pe lot de minim 3,00 m (se va folosi si in caz de incendiu)

- In zonele de locuit trebuie asigurate in functie de gradul de motorizare locuri de parcaje astfel:

- un loc de parcare pentru 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun.

Accese carosabile

- pentru ISa - ISf

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;

- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

- accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

- accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

- Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- ISco - ISSv

- Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

- In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

- In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulatia carosabila separata de cea pietonala;

- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;

- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;

- alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere.

- Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

- Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

- ISc

- Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

- In functie de destinatia constructiei sau amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I si a II-a;

- parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

- ISct

- Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

- ISi

- Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de lagatura cu reseaua de circulatie majora si mijloacele de transport in comun.

- Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

- ISs

- Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

- Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a, vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;

- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;

- cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

- Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

Parcaje

- pentru ISa - ISf:

- cate un loc de parcare pentru 10-40 salariat;

- locuri de parcare suplimentare - un spor de 30% pentru constructiile ISa - ISf;

- ISco - ISsv:

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600 - 2000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

- Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri de masa.

- La acestea se vor adauga spatiile de parcare, garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate in dependent de parcajele clientilor.

- Pentru toate tipurile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 5 - 20 locuri (sali antrenament);

- un loc de parcare la 30 persoane (popicarii).

- Se va adauga in functie de capacitatea constructiei un numar de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10 - 30 persoane.

- Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

- Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- ISc

- Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza: un loc la 10 - 20 locuri in sala.

- ISct

- Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare este stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

- ISi

- Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

- Pentru invatamantul universitar se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

- Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare.

- ISs

- Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza: cate un loc de parcare la 10 persoane angajate, cu un spor de 10%.

- Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

C15 – accese pietonale

D.N. 73, pe ambele laturi va fi prezente trotuare bine definite, iar in zona centrala vor fi dotate cu mobilier stradal.

C16 – racordarea la rețele tehnico-edilitare

- vezi cap. II. 8.1. din prezentul regulament;

Orice construcție nouă destinată zonei centrale, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apei menajere și la rețelele electrice din zonă. În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau canalizare, se admite în următoarele condiții:

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

- alimentarea cu apă din puturi, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare;

- vezi cap. II.11, art. 27 alin. 2 - Fantani, art. 34 - Fose septice, art. 47 - Neutralizare deșeurilor solide (din Ord. M.S. nr. 536/1997);

Se va respecta o distanță de minim 30 m între putul de apă potabilă și fosa septică.

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

C17 – parcelarea

Caracteristici de construibilitate

Caracteristicile parcelelor construibile, condiții de construibilitate:

a) Să aibă o suprafață minimă de 500 mp;

b) Să aibă front la strada de:

- min. 8 m în cazul locuințelor înșiruite;

- min. 12 m în cazul locuințelor izolate sau cuplate

c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

(vezi cap. II - 9.1. din prezentul regulament)

d) În cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală să fie de 12 m (în cazul locuințelor cuplate sau cu un calcan), respectiv 15 m (în cazul locuințelor izolate cu patru fațade)

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

În cazul concesiunii, se vor respecta suprafețele stipulate de Legea nr. 50/1991 (republicată 1997), art. 15, astfel: în localitățile rurale pot fi concesionate terenuri de până la 1000 mp pentru o locuință.

Caracteristici de construibilitate

Pentru a fi construibilă o parcelă pentru instituții publice sau servicii, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) Să aibă o suprafață minimă de:

- pentru ISa - sedii firme, birouri: 0,05 mp teren/locuitor;

- pentru ISf - sedii firme, birouri: 0,05 mp teren/număr clienți potențiali;

- pentru ISco - sector alimentară: 0,19 mp teren/locuitori deserviți;

- sector alimentație publică: 0,175 mp teren/locuitori deserviți;

- sector nealimentară: 0,27 mp teren/locuitori deserviți;

- complex comercial: 0,50 mp teren/locuitori deserviți.

- pentru ISsv - prestări servicii în U.T.R. 1, conform Memoriului General, suprafața minimă este de 170 mp teren;

- turism - han turistic: 7,5 - 10 mp/locuitori comună;

- pentru ISc - cinematograf: 0,25 mp teren/locuitor;
 - club: 0,10 - 0,20 mp teren/locuitor;
 - camin cultural + sala reuniuni: 0,6 mp/locuitor;
- pentru ISct - biserica parohiala: 0,8 - 0,9 mp teren/enorias;
- pentru ISi - gradinite: 2 mp/copil;
 - scoli primare si gimnaziale: 20 mp/elev;
- pentru ISs - dispensar; norma de calcul:
 - 7,5 consultatii/an/locuitor pentru 280 zile lucratoare;

La suprafetele de mai sus se mai adauga suprafetele suplimentare datorate: acceselor carosabile, parcajelor si spatiilor verzi si plantate obligatorii.

Nota: Normele indicate sunt preluate din anexele H.G.R. nr. 525/1996 si din studii in curs de elaborare de catre ministerele interesate.

b) Sa aiba un front la strada de:

- minim 10,0 m in cazul cladirilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
- minim 15,0 m in cazul cladirilor izolate (4 fatade);

Conditile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Amplasare in cadrul parcelei fata de aliniament, limite laterale si posterioare ale parcelelor si fata de distante minime intre cladiri de pe aceeasi parcela

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

Amplasare fata de aliniament

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile IS pot fi amplasate astfel:

- fata de drumurile propuse a fi largite si modernizate, precum si pe traseul DN:
 - Pe aliniament, in cazul in care aliniamentul se confunda cu regimul de aliniere al constructiilor definitive prezentat pe plansele desenate - Reglementari cai de circulatie din intravilan.
 - Retras de la aliniament, conform reglementarilor cai de circulatie rutiera, prezentate pe plansele desenate, astfel incat distantele intre noile constructii si axul drumurilor sa fie: 13 m pe DN, 10 m pe DC, 8 m pe strazile principale cu 2 benzi, 6 m pe strazile cu 1 banda.
- Se recomanda recomanda retrageri de aliniament de 4 - 6 m pentru a realiza o zona de protectie fata de sursele de poluare ale cailor de comunicatie, iar la intersectii retragerile necesare pentru asigurarea vizibilitatii.
- fata de celelalte drumuri, exclusiv pe traseul DN:
 - pe aliniamentul cladirilor existente in vecinatate;
 - retras de la aliniament, numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele cazuri, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Pentru toate constructiile ce se realizeaza pe o parcela, se impune o distanta minima fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a acesteia, egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a cladirii, dar nu mai putin cu 3,0 m cu urmatoarele conditii:

- cladirea se lipeste pe doua calcane invecinate, formand front continuu;
- cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate, caz in care se mentine pe celelalte laturi H/2 fata de limita proprietatii, dar nu mai putin de 3 m.

Distanta minima 3,0 m necesara in cazurile de mai sus se majoreaza astfel incat, sa fie indeplinite conditiile de vecinatate preezentate la punctul C2.1 a prezentului regulament:

- 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita proprietatii existente cu functiune de mica industrie sau servicii si 15 m intre fatadele celor doua cladiri;
- 6,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina.

Distante minime intre cladiri de pe aceeasi parcela

Distantele intre cladiri alaturate de pe aceeasi parcele trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor: iluminare naturala, insoire, salubritate, securitate etc.

In cazul construirii mai multor corpuri distincte ale cladirii pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri, dar nu mai putin de 3,0 m.

Anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri, sau pe limita de proprietate, cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si/sau limitele exterioare ale balcoanelor si limita proprietatii, ingradita sau nu, este 1,90 m (art. 612 din Codul Civil). "Nimeni nu poate avea vederi piezis pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanta de 6 decimetri" (art. 613 din Codul Civil).

Orientarea constructiilor

ISa - insoire pentru spatiu public;

ISf - insoire pentru spatiu public;

ISco - sa se asigure insoirea spatiilor si a birourilor;

- se recomanda orientarea catre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare;

ISsv - sa se asigure insoirea spatiilor si a birourilor;

- se recomanda orientarea catre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare;

ISc - spatiile de lectura si sali de expunere orientate catre N, N-E, N-V sau evitarea insoirii;

ISct - in functie de specificul cultului;

ISi - sali de clasa orientate catre S, S-E, S-V;

- biblioteca, ateliere, laborator orientate catre N;
- teren de sport orientat catre N-S;

ISs - cabinete orientate catre S, S-E, S-V;

- laboratoare si servicii tehnice medicale orientate catre nord;

Inaltimea constructiilor

Se va respecta regimul de inaltime caracteristic zonei de amplasare si sa nu depaseasca in general P+4 niveluri. Pentru constructiile amplasate in zone de locuinte individuale, se recomanda ca inaltimea sa nu depaseasca cu mai mult de 2 niveluri constructiile vecine, decat in cazuri bine argumentate, printr-o documentatie de urbanism (P.U.D.).

Criterii specifice de amplasare pe tipuri de dotari:

- Unitati de invatamant:
 - cuplarea, in masura posibilitatilor a unitatilor de niveluri diferite;
 - asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
 - favorizarea conlucrării cu amenajarile sportive publice;
 - evitarea amplasării la arterele de trafic;
 - raza de deservire: - gradinite: 300 - 500 m;
 - scoli primare si gimnaziale: 500 - 1000 m;
- Unitati sanitare:
 - retragere minima de 40 m fata de axul drumurilor foarte circulat;
 - independente sau cuplate cu alte unitati de acelasi tip;
 - raza de servire: - crese: 200 - 300 m;
 - dispensar: 1000 - 1200 m;
 - dispensar policlinic: 1000 - 1500 m;
- Unitati de cultura:
 - retragere minima de 40 m fata de axul drumurilor circulat;
 - accese si evacuare rapida;
 - se recomanda vecinatatea altor institutii de cultura si educatie, a zonelor verzi, de odihna si agrement
 - raze de serviciu: nenominabile.
- Unitati de cult:
 - asigurarea spatiului verde inconjurator pentru ceremonii;
 - cuplate cu spitale;
 - in vecinatatea zonelor culturale;
 - retragere minima 40 m fata de axul drumurilor foarte circulat;
 - protejarea constructiilor existente cu valoare de patrimoniu;
- Unitati de turism:
 - accesibilitati la sistemele de transport public sau drumuri publice importante;
 - asociere cu institutii culturale, comerciale si de alimentatie publica;
 - in zone cu vegetatie bogata si cadru natural pitoresc;
- Unitati administrative, financiar-bancare si asigurari:
 - in zona centrala;
 - front la artere majore de circulatie;
- Unitati comerciale de alimentatie publica si prestari servicii:
 - amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate: in zona centrala, in zona de locuit, in zone specializate;
 - alegerea zonelor ce le asigura rentabilitatea;
 - accesul rapid la drumurile publice principale

C18 – înălțimea construcțiilor

- Dotari minim P+1, maxim P+3;
- Locuinte P+1, P+2

C19 – aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior la construcțiilor, împrejurimi

- aspect exterior;

- vezi cap. II, pct. 9.3 din prezentul regulament;

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice, vezi regulamentul prezentat în aceste zone.

- împrejurimi;

- vezi cap. II, pct. 10.3 din prezentul regulament;

Aspectul exterior la construcțiilor, împrejurimi dotari

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei, noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Pentru fațadele comerciale - vitrine, se vor întocmi documentații speciale.

Forma, materialele și culorile fațadelor firmelor se va autoriza, pe baza unei documentații grafice.

Dotările IS aflate în zonele de protecție a monumentelor istorice vor lua avizul D.M.I.

Se va vedea capitolul din Regulament - "Zone de protecție a monumentelor istorice".

C20 – procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. și C.U.T.

P.O.T. - Procentul de ocupare a terenului = $\frac{\text{Suprafața construită la sol}}{\text{Suprafața de teren destinată construcțiilor}} \times 100$;

C.U.T. - Coeficientul de utilizare a terenului = $\frac{\text{Suprafața desfasurată}}{\text{Suprafața de teren destinată construcțiilor}}$.

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții. Prin construcții se înțeleg: clădiri, anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin asocierea P.O.T. și C.U.T. se poate controla densitatea într-o subzonă sau zonă funcțională.

Pentru zonele Lr.p se propun:

P.O.T. maxim:

- 20% pentru construcții P+1 pe lot de 1000 mp;
- 18% pentru construcții P+1 pe lot de 500 mp.

C.U.T. maxim:

- 0,4 pentru construcții P+1 pe lot de 1000 mp;
- 0,36 pentru construcții P+1 pe lot de 500 mp.

Pentru subzonele Lu.p se propun:

P.O.T. maxim:

- 20% pentru construcții P+2 pe lot de 1000 mp;
- 18% pentru construcții P+2 pe lot de 500 mp.

C.U.T. maxim:

- 0,6 pentru construcții P+1 pe lot de 1000 mp;
- 0,54 pentru construcții P+1 pe lot de 500 mp.

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

Se propune urmatorul P.O.T. maxim pe tipuri de unitati:

- pentru ISa - ISf: maxim 80 - 85%;
- pentru ISco: 70 - 80%;
- pentru ISsv - han - maxim 20%;
 - prestari servicii - 50%;
- ISc - camin cultural, cinematograf: 10 - 50%;
- ISct - biserica parohiala: maxim 30%;
- ISi - gradinite, scoli: maxim 25%; restul (75%) reprezentand curtea, zona teren sport, zona verde;
- ISs - dispensar: 30 - 40%.

C21 – spatii verzi

Spatii verzi si plantate

Se prevad spatii verzi si plantate de minimum 2 mp/locuitor. Pentru plantarea arborilor se va respecta distanta de 2 m de la linia despartitoare a loturilor pentru arborii inalti si de 0,5 m pentru celelalte plantatii si garduri vii (Cod civil, art. 607).

Spatii verzi si plantate

- ISa - ISf
 - Pentru constructiile administrative si financiar - bancare vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minim 15% din suprafata terenului.
 - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a spatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.
- ISco - ISsv
 - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata terenului.
 - Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.
 - Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 305 din suprafata totala a terenului.
- ISc
 - Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.
- ISct
 - Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse de regulamentul local de urbanism.
- ISi
 - terenuri de sport + zona verde + curte = 75% din suprafata terenului.
- ISs
 - Pentru constructiile de sanatate vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza:
 - aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
 - parc organizat cu o suprafata de 10 - 15 mp/bolnav.

U.T.R.1 – 1B, 1C, 1D

1B – în lungul drumului național D.N. 73

1C – pe Valea Caselor

1D – pe D.C. 24 și Valea Nacii

A1 – LMu, LMr, IScoe, ISsve, PSs (teren sport), GCc (cimitir)

A2 – funcțiunea dominantă – locuire (LMu, LMr)

A3 – funcțiuni complementare admise în zona:

- funcțiuni comerciale (ISco)
- gospodărie comună (GCc)
- prestări servicii (ISsv)
- învățământ (posibilă grădiniță) (ISip)
- de cult și cultură (ISct, ISc)

B4 – Utilizări permise:

- Locuințe individuale cu caracter rural, predominant P, P+1 (subzonă Lr);
- Locuințe individuale cu caracter urban, mai ales în zonele centrale, delimitate pe planșele desenate (subzonă Lu);
- Locuințe individuale cu caracter urban în restul localității de reședință U.T.R.3 - P+1, odată cu asigurarea utilitatilor edilitare necesare unei locuiri confortabile;
- Modernizări și modificări ale clădirilor de locuințe existente în toate subzonele (Lr, Lu);
- Construcții și amenajări complementare funcțiunii de locuire.

B5 - Utilizări permise cu condiții:

1. Regimul de înălțime al noilor locuințe să nu depășească cu mai mult de două niveluri construcțiile de locuințe din vecinătate;
2. Amplasarea în zona de protecție a monumentelor istorice (raza 200,00 m) se face conform B5 de la 1A zona centrală.

B6 – Interdicție temporară

- Se vor respecta interdicțiile temporare de construire în zonele rezervate pentru întocmirea unor Planuri de Urbanism Zonale (P.U.Z.). După întocmirea acestor documentații, se vor permite amplasarea noilor locuințe;
- Se vor respecta interdicțiile temporare de construire în zonele cu riscuri naturale până la întocmirea unor studii geotehnice zonale sau de detaliu;
- Se va respecta interdicția temporară de construire până la definitivarea traseului C.F. Campulung-Brasov – 10,00 m – traseu informativ;
- Se va evita amplasamentele de noi locuințe în vecinătatea zonelor care necesită regularizări și consolidări de maluri ale apelor, provenind de pe vai torentiale- min. 15m de albia minoră a pârâului;
- Se vor respecta zonele de protecție sanitară impuse de dotările din vecinătatea noului amplasament și se vor solicita avizele legale necesare în aceste cazuri: în vecinătatea școlilor, arterelor de circulație, unităților de mică industrie, prestări servicii, cimitire, cai ferate, stații de epurare, surse de apă;
- Se vor solicita avizele legale necesare după consultarea cap.II din prezentul regulament în funcție de condițiile locale de amplasament ale noilor construcții;
- Pentru realizarea de noi construcții pe întreg teritoriul administrativ al comunei se va face obligatoriu studiul geotehnic.

B7 - Utilizari interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditiile de construibilitate (vezi pct. D1);
- unitati complementare poluante, producatoare de noxe care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice – incendii, explozii (ex: la mai putin de 50m de perimetrul sondelor) – si in zonele de protectie a culoarelor tehnice (linii de inalta tensiune, statii de reglare gaze, exploatari petroliare);
- instalarea de chioscuri pe domeniul public;

Pentru C8 – C21 a se vedea 1A zona centrala – C8 – C21 reglementarile referitoare la locuinte.

Zona pentru unitati industriale – 1E

- A1** e – existent
p – propus

A2 - Functiunea predominanta: unitati de productie industrială.

Compusa din subzonele:

- unitati industriale existente le - mori, brutarii;
- unitati mica industrie propuse – lms.p

A3 - Functiuni complementare:

- cai de comunicatie rutiera si constructii aferente;
- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare;
- servicii compatibile functiunilor zonei.

Toate dotarile si zonele industriale existente si propuse sunt evidentiata pe plansele desenate anexate prezentului regulament.

B Utilizarea functionala**B4 – Utilizari permise:**

- unitati productive industriale;
- mica industrie (prestari servicii industriale)

Se recomanda stimularea initiativei particulare in domeniul micii productii si dezvoltarea de noi activitati productive.

B5 – Utilizari permise cu conditii: nu este cazul.**B6 – Interdictie temporara**

- Se vor respecta interdictiile temporare de construire in zonele rezervate pentru intocmirea unor Planuri de Urbanism Zonale (P.U.Z.). Dupa intocmirea acestor documentatii, se vor permite amplasarea noilor locuinte;
- Se vor respecta interdictiile temporare de construire in zonele cu riscuri naturale pana la intocmirea unor studii geotehnice zonale sau de detaliu;
- Se va respecta interdictia temporara de construire pana la definitivarea traseului C.F. Campulung-Brasov;

- Se va evita amplasamentele in vecinatatea zonelor care necesita regularizari si consolidari de maluri ale apelor, provenind de pe vai torentiale- min. 15m de albia minora a papaului;
- Se vor respecta zonele de protectie sanitara impuse de dotarile din vecinatatea noului amplasament si se vor solicita avizele legale necesare in aceste cazuri: in vecinatatea scolilor, arterelor de circulatie, unitatilor de mica industrie, prestari servicii, cimitire, cai ferate, statii de epurare, surse de apa;
- Se vor solicita avizele legale necesare dupa consultarea cap.II din prezentul regulament in functie de conditiile locale de amplasament ale noilor constructii;
- Pentru realizarea de noi constructii pe intreg taritoriul administrativ al comunei se va face obligatoriu studiul geotehnic.

B7 - Utilizari interzise

- unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelelor, unitati de mica industrie la mai putin de 15m de fatadele locuintelor;
- amplasarea spre DN,DJ,DC, care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozit de deseuri, combustibili solizi); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie;
- se va consulta si cap.II, punctele 4.4; 5.2; 5.3 si subcap.11, art. 4, 9, 10, 11 s. a. (Ord. M.S. nr. 536/1997)

C Conditii de amplasare in cadrul localitatii si respectarea conditiilor impuse de vecinatatea amplasamentului

- Respectarea documentatiilor de urbanism (vezi conditiile generale);
- Conditiiile de vecinatate ale amplasamentului (vezi conditiile generale).

Conditii impuse de vecinatati

Conditionari de ordin sanitar si protectia mediului

Rutiere:

- noile constructii amplasate la min. 13m de axul DN cu aviz AND pana la 22m de ax;
- noile constructii amplasate la min. 10m de axul DC;
- noile constructii amplasate la min. 8m de axul strazilor principale cu doua benzi de circulatie;
- noile constructii amplasate la min. 6m de axul strazilor secundare cu o banda de circulatie;

Feroviare:

- noile constructii amplasate la min. 30,50m de axul caii ferate
- Conditie viabila dupa definitivarea traseului caii ferate.

Conditionari datorate retelelor edilitare

Electrice:

- se vor amplasa la min. 8,5m de axul liniei electrice LEA 20KV;
- se vor amplasa la min. 11,5m de axul liniei electrice LEA 110KV;
- se vor amplasa la min. 14m de axul liniilor electrice LEA220KV si min. 23m fata de axul liniei electrice de 400KV.

Conditionari datorate zonelor de protectie a monumentelor istorice

- vezi cap. II , pct. 4.7 – zone construite protejate.

Conditionari datorate regularizarii albiilor provenind de pe vai torentiale

- noile constructii se vor amplasa la min. 15m distanta de albia minora a apelor ce trebuiesc regularizate

Conditionari datorate zonelor cu destinatie speciala la mai putin de 2400m de unitatea speciala se va solicita aviz M.Ap.N.

Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor in cadrul parcelor

Caracteristici de construibilitate

- conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice:

Amplasarea in cadrul parcelei fata de aliniament, limite laterale si posterioare ale parcelor si fata de distante minime intre cladiri de pe aceeasi parcela

Amplasarea fata de aliniament

Unitatile industriale nepoluante amplasate in vecinatatea zonelor de locuit vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective.

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

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Pentru toate cladirile din subzona I se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei, egala cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta se majoreaza la 6,0 m, cand distanta intre fatadele celor doua cladiri este mai mare de 15 m.

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

Distante minime intre cladiri de pe aceeasi parcela

Distantele intre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor: iluminare naturala, insorire, salubritate etc.

Se vor efectua studii de diminuare a impactului negativ asupra mediului, asupra zonei de locuit si se vor cauta solutii pentru restrangerea perimetrului de protectie sanitara astfel incat sa se evite intersectia cu zonele de locuit permanent.

Orientarea constructiilor

- functie de necesitatile tehnologice si normelor specifice;

Inaltimea constructiilor

Se propune inaltimea maxima a constructiilor de 15 m. In cazuri bine justificate din motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate in cadrul aparatului propriu Consiliului Local, inaltimea poate fi depasita.

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

Indicatorii maximi admisi pot fi modificati in functie de necesitatile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu Consiliului Local.

Se propune: P.O.T. – max. 50%, iar C.U.T. – max 1,5;

Accese carosabile – Parcaje

Toate cladirile trebuie sa aiba obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu, precum si parcaje in interiorul parcelor.

Se impune P.U.D.-uri pentru orice amplasament din zonele I din care se vor rezolva accesesele carosabile precum si parcajele.

Spatii verzi si plantate

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Conditii de echipare edilitara

• vezi cap. II, pct. 8.1 din prezentul regulament;

Orice constructie noua, destinata productiei industriale trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apei menajere si la retelele electrice din zona. In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie sau canalizare, se admite in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare edilitara in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat la asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse vecine de poluare;

• vezi cap. II subcap. 11, art. 27 alin. 2-Fantani, art. 34-Fose septice, art. 47-Neutralizare deseuri solide (din Ord. M.S. nr. 536/1997);

Se va respecta o distanta de minim 30 m intre putul de apa potabila si fosa septica.

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Aspectul exterior al constructiilor, imprejurimi

-Aspectul exterior al constructiilor industriale sa nu contravina functiunii acestora si sa nu deprecieze aspectul general al zonei.

-Se vor folosi imprejurimi opace numai daca se justifica pentru separarea unor servicii functionale si asigurarea protectiei vicinale.

-Catre strazi principale se vor folosi imprejurimi transparente.

P Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport, agrement, turism.

e – existent

p – propus

A Generalitati:

Funcțiunea predominantă: spatii verzi amenajate sau naturale, zona turistica.

Compusa din subzonele:

- Pz - zone verzi;
- Ppp - perdele de protectie;
- Ps - zone sport, agrement;
- Ist - turism.

Funcțiuni ecologice

- ameliorarea microclimatului;
- combaterea poluarii aerului;
- imbunatatirea compozitiei chimice a aerului (raportul oxigen/bioxid de carbon);

Funcțiuni agrementar-recreative:

- sport;
- jocuri de copii;
- agrement;
- odihna in aer liber.

Funcțiuni complementare pentru zona turistica:

- institutii publice sau servicii nepoluante, care ridica si completeaza nivelul functiunii de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publica, locuinte, sanatate, comert).

U.T.R.1 - teren sport (1B)

U.T.R.1 - zona de agrement pe valea Dambovitei 1B

- 1F, 1H, 1G – extinderi intravilan existent

B Utilizare functionala

B1 – Utilizari permise:

- amenajarea terenurilor de sport existente cu amenajari pentru public si sportivi (gradene, vestiare);
- realizarea de plantatii (perdele de protectie) intre zonele industriale si restul localitatii, prin utilizarea de specii rezistente la nocivitate;
- realizarea de plantatii de protectie pentru DN, DJ, DC precum si a strazilor principale, atat in intravilan, cat si in extravilan, conform sectiunilor prezentate pe plansele desenate;
- amenajarea, in zona centrala de scuaruri de odihna.

B2 – Utilizari permise cu conditii:

- reamenajarea terenurilor de sport actuale cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.);
- amenajarea zonei de agrement precum si a parcului, in urma elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) care sa cuprinda si zona de protectie a monumentelor istorice;
- amenajarea spatiilor plantate sa se faca pe principii ecologice, prin recurgerea la vegetatie perena, pentru asigurarea unor costuri de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele existente;
- pentru orice fel de constructii se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul ce insoteste cererea de autorizatie de construire, a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile pe circulatiile publice.

B3 – Utilizari interzise

- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenurilor care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei;
- depozitarea deseurilor in zonele plantate

C – Conditii de amplasare in cadrul localitatii si conditii de vecinatate a amplasamentelor

Criterii specifice de amplasare:

- in zonele cu vegetatie bogata si cadru natural pitoresc, in vecinatatea cursurilor de apa si a oglinzilor de apa;
- in zone nepoluate lipsite de umiditate si care nu prezinta pericol de inundabilitate;
- acces la sistemul de transport si la drumurile publice;
- asigurarea acceselor carosabile si pietonale, precum si a spatiilor de parcare;
- suprafata ocupata de cladiri si circulatie sa nu depaseasca cumulativ 15% din suprafata amenajata pentru agrement;
- inaltimea maxima a cladirilor – 7,0m cu posibile derogari obtinute printr-o documentatie de urbanism, avizata si aprobata conform legii;
- aspect exterior: cladirile, prin localizare, dimensiuni sau aspect sa nu afecteze stilul peisagistic;

D Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor in cadrul parcelei

Se va consulta si cap. IS, mai ales subzonele ISsv - constructii si amenajari sportive, constructii turism si agrement.

La capitolul respectiv se gasesc toate reglementarile necesare.

Reglementarile si P.O.T. in celelalte zone, cu referire la spatii verzi si plantate se gasesc la punctele C20,C21, pentru 1A.

U.T.R.2 – Sat Valea Hotarului

În cadrul acestei localități nu se poate vorbi de existența unei zone centrale. Dotările existente nu îndreptătesc marcarea unei zone centrale de sine statătoare nici în perspectivă.

U.T.R.2 - 2A - intravilan existent și extindere pe D.C.24

- 2B - TEp (captări și înmagazinare apă)

- 2C - GCdp - depozit deșeuri menajere

2A – intravilan existent și extindere

A1 - LMu, LMr, ISie, IScoe, ISsp, GCc (cimitir)

A2 - funcția dominantă – locuire

A3 - funcții complementare admise în zonă

- comerț, prestări servicii

- învățământ, cultură, culte, sănătate

- spații verzi, sport, agrement

B4 - utilizări permise

- clădiri de locuit de tip urban și rural și dotările de la punctul A3.

B6 Se vor respecta interdicțiile temporare de construire în zonele rezervate pentru întocmirea unor Planuri de Urbanism Zonale (P.U.Z.). După întocmirea acestor documentații, se vor permite amplasarea noilor locuințe;

• Se vor respecta interdicțiile temporare de construire în zonele cu riscuri naturale până la întocmirea unor studii geotehnice zonale sau de detaliu;

• Se vor evita amplasamentele de noi locuințe în vecinătatea zonelor care necesită regularizări și consolidări de maluri ale apelor, provenind de pe vai torențiale - min. 15m de albia minoră a pârâului;

• Se vor respecta zonele de protecție sanitară impuse de dotările din vecinătatea noului amplasament și se vor solicita avizele legale necesare în aceste cazuri: în vecinătatea școlilor, arterelor de circulație, unităților de mică industrie, prestări servicii, cimitire, cai ferate, stații de epurare, surse de apă;

• Se vor solicita avizele legale necesare după consultarea cap.II din prezentul regulament în funcție de condițiile locale de amplasament ale noilor construcții;

• Pentru realizarea de noi construcții pe întreg teritoriul administrativ al comunei se va face obligatoriu studiul geotehnic.

Utilizări interzise

- locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (vezi pct. D1);

- unități complementare poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice – incendii, explozii și în zonele de protecție a culeșoarelor tehnice (linii de înaltă tensiune, stații de reglare gaze);

- în zonele cu interdicție temporară de construire – P.U.Z. (zone cu riscuri naturale)

Pentru C8 – C21 se va vedea 1B, 1C, 1D de la U.T.R.1 – Dragoslavele

GC - Zona pentru gospodarie comunală

e - existent

p - propus

A. Generalități:

Funcțiunea predominantă: construcții și instalații pentru buna gospodărire a localității;

Compusa din subzonele:

GCc - cimitire;

GCd - depozite deseuri;

GCI - punct stingerea incendiilor;

Funcțiuni complementare: accese carosabile, zone verzi și plantate, parcaje;

B. Utilizarea funcțională

B1. Utilizări permise:

- construcții și instalații pentru buna gospodărire a localității;

B2. Utilizări permise cu condiții:

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localităților cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiecte de specialitate;

- se vor respecta amplasamentele propuse pe planșele anexate prezentului regulament.

C. Condiții de amplasare în cadrul localității și condiții de vecinătate

Se vor respecta amplasamentele propuse, propunerile din P.U.G., prezente pe planșele desenate nr. 1 și 3, cât și pe planșele anexate regulamentului, respectând condițiile optime de vecinătate, reflectate la legislația în vigoare. Se vor respecta zonele de protecție sanitară: 50 m față de cimitire, 1000 m față de platforma depozite deseuri.

- 300 m în cazul platformei ecologice

D. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor în cadrul parcelei

- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor și indicatorii maximi de control, conform necesităților tehnice și normelor specifice;

- amenajare alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră, minim 5 locuri de parcare, spații verzi și plantate (pentru subzona GCc);

- aspectul exterior - împrejurimi: se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice pentru subzonele GCd;

- pentru subzonele GCc, cuprinsă în zona de protecție a monumentelor istorice, se vor consulta reglementările cuprinse în prezentul capitol pct. "Zone protecție monumente istorice".

- se va consulta cap. II, subcap. 11, articolele 37, 38, 40, 47 (articole extrase din Ord. M.S. nr. 536/1997) pentru subzona GCd și organizarea la nivel local a activităților de colectare a deșeurilor;

Pentru Subzona GCi:

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform prezentului regulament.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(Art. 25 din H.G.R. nr. 525/1996)

Precizări referitoare la art. 25 din H.G.R. nr. 525/1996:

- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin.1) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pantă - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigură numai accesele pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.
- Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (alin. 2), atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex: cabane și refugii turistice, anexe gospodărești, construcții la altitudine etc.), la construcții încadrate la categoria D de importanță redusă (conform Regulamentului aprobat prin H.G.R. nr. 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate în temeiul art. 35 și 36 din Ordonanța Guvernului nr. 2/1994 privind calitatea în construcții).

TE - Zona pentru echipare edilitară

A. Generalități: caracterul zonei

Funcțiunea predominantă: construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare;

Compusă din subzonele: TE.e și TE.p;

Funcțiuni complementare: accese carosabile, parcaje, spații verzi;

B. Utilizarea funcțională

B1. Utilizări permise:

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare: gospodărie de apă, stații de epurare, stații de transformare, stații reglare măsurare gaze;

B2. Utilizari permise cu conditii:

- constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii);

B3. Utilizari interzise:

- Orice fel de constructii si amenajari cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenurile.

C. Conditii de amplasare in cadrul localitatii si conditii de vecinatate a amplasamentelor

- Se vor respecta propunerile de amplasament pentru statiile de reglare gaze, statii de epurare, gospodarie apa, propuneri prezentate grafic pe plansele aferente P.U.G.-ului, cat si pe plansele prezentului regulament.
- Se va consulta cap. II, subcap. 8 - "Reguli cu privire la echiparea edilitara", a subcap. 5 - "Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public" si a pct. 4.5. - "Resurse de apa";
- Se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza.

D. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor TE

- Caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor si indicatorii maximi de control vor fi determinate conform necesitatilor tehnice si normelor specifice. Se va consulta Memoriul General al P.U.G. cu trimitere la echiparea edilitara si cap. 3.11. - "Reglementari urbanistice";
- Aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

C - Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

A. Generalitati:

Funcțiunea predominantă:

- cai de comunicatie rutiera - subzona Cr;
- cai de comunicatie feroviara - subzona Cf;

Funcțiuni complementare: servicii compatibile functiei de baza a zonei;

B. Utilizarea functionala

B1. Utilizari permise:

- pentru Cr
- unitati ale intreprinderilor de transport rutiere;
- garaje;
- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public;
- spatii de stationare;
- parcaje;
- platforme / alveole carosabile pentru transport in comun;

- refugii si treceri pentru pietoni;
- trotuare, alei pentru biciclisti;
- elemente de consolidare a partilor carosabile;
- amenajari intersectii.

B2. Utilizari permise cu conditii:

- pentru Cr
- Incintele unitatilor de transporturi si garaje publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.
- Se va respecta propunerea de reglementari cai rutiere din intravilan, prezenta pe plansele anexate;
- Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;
- Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice;
- Spatiile care constituie zone de siguranta (fasiile de siguranta) ale drumurilor in cale curenta si aliniament sunt cuprinse de la limita exterioara amprizei drumului pana la 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, la drumurile situate la nivelul terenului, 2,00 m de la piciorul taluzurilor pentru drumurile in rambieu, 3 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in dedleu cu inaltimea pana la 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile in debleu cu naltimea mai mare de 5,00 m (HGR nr. 36/1997).

B3. Utilizari interzise:

- pentru Cr
- cuplarea cu cladiri de locuit;
- intersectiile care trebuie modernizate pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiilor temporare se construie in aceste zone;
- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

C. Conditii de amplasare in cadrul localitatii si conditiile de vecinatate a Cr

- Se va consulta cap. II, pct. 6.2. - "Amplasarea fata de drumurile publice";
- Se vor respecta propunerile de modernizari si largiri, dupa intocmirea unor proiecte de specialitate;
- Se vor respecta conditiile impuse la traversarea cailor rutiere a zonelor de protectie pentru monumentele istorice.

D. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor in cadrul parcelei

- Se vor respecta profilele propuse, prezentate pe plansele anexate P.U.G.- ului si pe plansele anexate prezentului regulament;

- Caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control, conform necesitatilor tehnice, normele specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiecte de specialitate;
- Aspectul exterior- se recomanda ca :
 - noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se incadreaza;
 - organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata catre drumurile publice;
 - parcajele sa fie plantate si inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime.
- Pentru subzona Cf – se va respecta interdictia temporara pana la definitivarea traseului C.F. Campulung – Brasov.

Zona de protectie pentru monumente istorice

- vezi cap.II pct. 4.7. din prezentul regulament (Reguli de baza extrase din H.G.R. 525/1996).
- In cadrul zonelor de protectie se admit functiuni complementare neagresive:
 - locuinte parter si dupa caz P+1, servicii publice, prestari servicii nepoluante, zone verzi. Se va solicita aviz de la forurile competente in domeniu pentru toate constructiile noi din zona de protectie

V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- TA – Terenuri agricole – vezi cap.II, pct. 4.1.
 TF – Terenuri forestiere – vezi cap. II, pct. 4.3.
 TH – Terenuri aflate permanent sub ape – vezi cap. II, pct. 4.5.
 TC – Terenuri ocupate de cai de comunicatie – vezi cap. II, pct. 6.2. si 6.3.
 TS – Terenuri cu destinatie speciala

TS – Zone cu destinatie speciala

Documentatiile tehnice pentru autorizarea oricaror lucrari ce urmeaza a fi executate in zona situata la mai putin de 2400 m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan, se avizeaza de M. Ap. N., M.I. si S.R.I. (Ord. Nr. 34/N/M.30/3420/4221 din 1995).

Se va consulta H.G.R. nr. 62/96 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General (H.G.R. publicat in M.O. partea I, nr. 32/1996).

VI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Impartirea teritoriului in Unitati Teritoriale de Referinta (U.T.R.-uri) s-a facut conform planselor cuprinzand delimitarea U.T.R.-urilor anexate la prezentul regulament

si parte integranta a lui. Pentru simplificare s-a hotarat ca fiecare sat sa constituie o Unitate Teritoriala de Referinta, astfel:

U.T.R.1 – satul Dragoslavele;

U.T.R.2 – satul Valea Hotarului.

U.T.R.-urile mentionate au fost subampartite astfel:

U.T.R.1 – sat Dragoslavele :

1A – zona centrala

1B, 1C – rest localitate intravilan existent

1D – rest intravilan pe D.C.24 si extindere pe Dealul Nacii

1E – zona industrie

1F – extindere zona Podisor

1G – extindere Valea Ghimbavului

1H – extindere Valea Caselor

1P – platforma pentru depozitare gunoi menajer

1S – statie de epurare

U.T.R.2 – sat Valea Hotarului

Prescriptiile din R.L.U. au ca suport Unitatile Teritoriale de Referinta (U.T.R.).

In activitatea de aplicare a P.U.G. si R.L.U., emitentul certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire identifica U.T.R.-ul in care solicitantul se inscrie si extrage, in mod obligatoriu, prescriptiile din R.L.U., privind oportunitatea si conditiile de amplasare si realizare a obiectivului propus.

Intocmit,
arh. Nicolae Ernst



SCARA 1.5000

ZONIFICARE FUNCTIONALA
REGLEMENTARI

ZONE DE PROTECTIE

- 1. ZONE DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU (MONUMENTE ISTORICE)**
- 2. ZONA DE PROTECTIE SANITARA (SURSELE DE APA, IMAGAZINARI DE EPURARE, APE UZATE, UNITATI AGROZOOTEHNICE, UNITATI INVATAMANT, CALE FERATA, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)**
- 3. ZONA DE PROTECTIE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIE, STATII DE RELARE GAZE, EXPLOATARI PETROLIERE)**
- 4. MICA INDUSTRIE, ZONA DE DEPOZITARE, COMERT, PRESTARI SERVICII**
- 5. DISTANTA DE PROTECTIE FATA DE PERESTRELE LOCUINTELOR DIN APROPIERE ESTE DE MINIM 1500 m SI SE MASOARA INTRE FATADA LOCUINTEI SI PERIMETRUL UNITATII**
- 6. SCOLI, GRADINITE**
- 7. DISTANTA DE PROTECTIE FATA DE LOCUINTE SI DOTARILE AFERENTE ZONEI DE LOCUIT ESTE DE 5000 M**
- 8. CIMITIRE**
- 9. ZONA DE PROTECTIE SE MASOARA IN EXTERIORUL PERIMETRULUI - 5000 M**

Schema de distributie a planșelor:
Planșa A - sat DRAGOSLAVELE - rezidența de comuna
Planșa B - sat VALEA HOTARULUI

1. Zonile de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu au fost stabilite în baza Ordinului Comun M.L.P.A.T.-M.C. nr. 389D/1992 - 1301/1991 - 200m în localitatea rurală față de limita exteroară a monumentelor istorice (pana la elaborarea unor studii de specialitate prin colaborarea dintre Direcția Monumentelor Istoric, M.L.P.A.T. și M.A.P.P.M. cu administrația publică locală).

Autorizarea executării construcțiilor în aceste zone se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ subordonate ministerelor subordonate.

Utilizări interzise: orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența teșutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

2. Zonile de protecție sanitare se stabilesc, ca forma, mărime și mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

Marcarile pe plan a zonelor de protecție sanitare s-a făcut la distanțe minime stabilite de ordinul Ministerului Sănătății 536/1997.

Recomandări:

- suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitare pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer;

- în interiorul zonei se interzice amplasarea oricărui obiectiv, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Zone de protecție sanitare cu regim sever al captării din surse de suprafață și subterane: dimensiuni minime - 100m pe direcția amonte de ampriza, 25m pe direcția aval de ampriza și 25m de o parte și de alta a prizei (Decret nr. 1059/1967). Zonile de protecție sanitare pentru captările de apă se vor stabili prin studii de specialitate.

Utilizări interzise: orice fel de construcții în zonele de protecție severă ale captării de apă.

3. Zonile protejate față de construcții și culoarele tehnice au fost stabilite în conformitate cu normele în vigoare: Normativ Departamental nr.278/86 și Normativ PE 104/1993.

Recomandări:

- zonele astfel delimitate sunt considerate zone cu risc tehnologic și este interzisă amplasarea construcțiilor de locuit în aceste zone la distanțe minime de siguranță.

G.M. A FI AMENAJATĂ CA DEPOZIT DE GUNOI MENAJER CU ACOPERIRE DE PĂMÂNT (300.00 M).

PUTURILE SECI VOR FI AMPLASATE LA DISTANȚA DE 2000 M FAȚĂ DE ZONA DE LOCUIT.

REGLEMENTARI CONFORM STUDIULUI GEOTEHNIC

- 1. Zona aptă din punct de vedere geotectonic pentru construcții - intravilan existent**
- 2. Zona pentru regularizare parau (Valea Lunii, Valea Nacu, paraul Podisoarelor, paraul Pravatului și paraul Valea Hotarului)**

- Zone propuse pentru extindere**
- TRUP 1 - Extindere zona NACA - 38,80 ha
- Extindere PODISOR - 3,90 ha
- TRUP 2 - Extindere pe paraul Caselor - 36,30 ha
- TRUP 3 - Extindere pe Valea Ghimbavului - dotări turistice (cabane și parie de ski)

Lista monumentelor protejate

- 2 Biserica "Adormirea Maicii Domnului" (Joseni) - datare 1661, medievală tardie, categoria valorică B, cod 03B0285
- 26 Biserica "Înaltarea Domnului" (Suseni) - datare 1745, medievală tardie, categoria valorică B, cod 03B0286
- 18 Biserica "St. Gheorghe" - datare 4/4 sec. XVII, medievală tardie, categoria valorică B, cod 03B0287
- 18 Resedința Patriarhala - datare 1930, categoria valorică C, cod 03B0288
- 30 Casa Cetinescu - datare 1848, categoria valorică C, cod 03B0289
- 12 Școala din Dragoslavele - datare 1886, categoria valorică C, cod 03B0291
- 26 Crucea de la biserica Suseni - datare 1665, medievală tardie, categoria valorică C, cod 03D0079
- A1 Crucea lui Mitei Basarab - datare 1632-1654, medievală tardie, categoria valorică B, cod 03D0080
- A3 Crucea de la casa Arsu - datare 1668, medievală, categoria valorică C, cod 03D0081
- A3 Crucea lui Lupu Vamesu - datare 1692, medievală tardie, categoria valorică C, cod 03D0082
- A4 A doua cruce a lui Lupu Vamesu - datare 1716, medievală tardie, categoria valorică C, cod 03D0083
- A5 Crucea lui Cornar Parcalabul - datare 1724, medievală tardie, categoria valorică C, cod 03D0084
- A6 Crucea din "Dealul Naca" - datare 1674, medievală tardie, categoria valorică C, cod 03D0085

BILANT TERITORIAL

Sat Valea Hotarului

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (ha)	% din total	Suprafata (ha)	% din total
Locuințe și funcțiuni complementare	3,64	45,50	4,77	50,91
Unități industriale și depozite	-	-	-	-
Unități agro-zootehnice	-	-	-	-
Instituiți și servicii de interes public	0,32	4,00	0,32	3,42
Căi de comunicație și transport:	2,10	26,25	2,10	22,41
• rutier	2,10	26,25	2,10	22,41
• feroviar	-	-	-	-
• aerian	-	-	-	-
• naval	-	-	-	-
Spații verzi, sport, agrement, protecție	0,20	2,50	0,20	2,13
Construcții tehnico-edilitare	-	-	-	-
Gospodărie comunală - cimitire	0,10	1,25	0,34	3,63
Destinație specială	-	-	-	-
Terenuri libere	1,64	20,50	1,64	17,50
Ape	-	-	-	-
Paduri	-	-	-	-
Terenuri neprod.	-	-	-	-
TOTAL INTRAVILAN	8,00	100%	9,37	100%

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE DE BAZA
- LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN
- LIMITA ZONEI CENTRALE - PROPUȘ - 1A

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - MEDIU / MARE DE INALTIME - 1B, 1D, 1C, 2J
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - 1A
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - 1E
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT-TURISM RURAL - 1H, 1I, 1G
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE - G.M. - 1P, 2L
- ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE - 1S, 2K

Denumire ZONA OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU (vezi legenda dotari)

- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIA SI AMENAJARI AFERENTE
- APE
- TERENURI FORESTIERE
- TERENURI CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE / AMELIORARE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE (INUNDATII, ALUNECARI DE TEREN)
- TERENURI NEPRODUCTIVE
- TRASEU INFORMATIV CALE FERATA CAMPULUNG - BRASOV

DRUMURI

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI JUDETENE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE

DRAGOSLAVELE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (ha)	% din total	Suprafata (ha)	% din total
Locuințe și funcțiuni complementare	41,36	45,45	115,16	66,19
Unități industriale și depozite	5,00	5,49	5,00	2,87
Unități agro-zootehnice	-	-	-	-
Instituiți și servicii de interes public	3,64	4,04	6,56	4,92
Căi de comunicație și transport:	20,90	22,97	24,12	13,85
• rutier	20,90	22,97	23,87	13,72
• feroviar	-	-	0,25	0,14
• aerian	-	-	-	-
• naval	-	-	-	-
Spații verzi, sport, agrement, protecție	2,80	3,08	3,80	2,18
Construcții tehnico-edilitare	1,00	1,10	1,10	0,63
Gospodărie comunală - cimitire	0,90	0,99	0,90	0,52
Destinație specială	-	-	-	-
Terenuri libere	15,36	16,88	15,36	8,83
Ape	-	-	-	-
Paduri	-	-	-	-
Terenuri neprod.	-	-	-	-
TOTAL INTRAVILAN	91,00	100%	174,02	100%

S.C. CARMEN MAR S.R.L.

PITESTI

Director: Carmen Mariana Iorga

Sef proiect: arh. Nicolae Ernst

Proiectat: arh. Nicolae Ernst

Verificat: arh. Emilia Ernst

Desenat: Cristina Serbanescu

Beneficiar: PRIMARIA COMUNEI DRAGOSLAVELE

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL

P.U.G. - com. DRAGOSLAVELE, jud. ARGES

REGLEMENTARI URBANISTICE

SAT DRAGOSLAVELE

SAT VALEA HOTARULUI

PLAN
URBANISTIC
GENERAL
JUDETUL ARGES

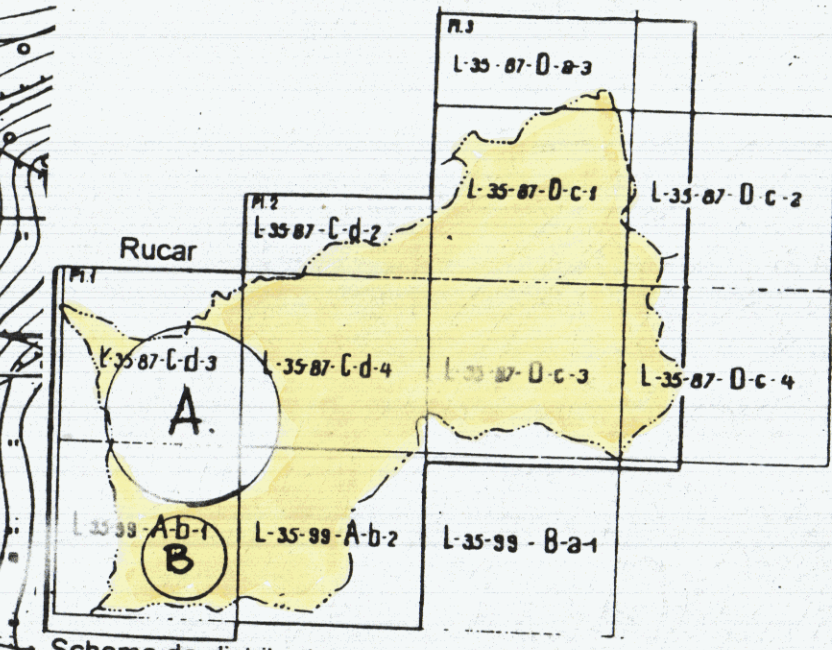
COMUNA DRAGOSLAVELE

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

REGLEMENTARI

U.T.R.₁



Schema de distributie a planurilor
Planul A - sat DRAGOSLAVELE
Planul B - sat VALEA HOTARULUI

1. Zonile de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu au fost stabilite în baza Ordinului Comun M.L.P.A.T.-M.C. nr. 389D/1992 - 130/1991 - 200m în localitățile rurale față de limita exterioră a monumentelor istorice (pana la elaborarea unor studii de specialitate prin colaborarea dintre Direcția Monumentelor Istorice, M.L.P.A.T. și M.A.P.P.M. cu administrația publică locală).

Autorizarea executării construcțiilor în aceste zone se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și M.L.P.A.T., sau după caz cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul subordonate ministerelor subordonate.

Utilizări interzise: orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența testului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

2. Zonile de protecție sanitare se stabilesc, ca formă, mărime și mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

- Marcarea pe plan a zonelor de protecție sanitare s-a făcut la distanțe minime stabilite de ordinul Ministerului Sănătății 536/1997.

Recomandări:

- suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitare pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer;
- în interiorul zonei se interzice amplasarea oricărui obiectiv, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Zonă de protecție sanitare cu regim sever al captanilor din surse de suprafață și subterană, dimensiuni minime - 100m pe direcția amonte de ampriza, 25m pe direcția aval de ampriza și 25m de o parte și de alta a prizei (Decret nr. 1059/1967). Zonile de protecție sanitare pentru captanii de apă se vor stabili prin studii de specialitate.

Utilizări interzise: orice fel de construcții în zonele de protecție severă ale captanilor de apă.

3. Zonile protejate față de construcții și culoarele tehnice au fost stabilite în conformitate cu normativul în vigoare. Normativ Departamental nr. 278/86 și Normativ PE 104/1993.

Recomandări:

- zonele astfel delimitate sunt considerate zone cu riscuri tehnologice și este interzisă amplasarea construcțiilor de locuit în aceste zone la distanțe minime de siguranță.

G.M. AFI AMENAJATĂ CA DEPOZIT DE GUNOI MENAJER CU ACOPERIRE DE PĂMÂNT (300.00 M²).

PURTURILE SECII VOR FI AMPLASATE LA DISTANȚA DE 200.00 M FAȚĂ DE ZONA DE LOCUIT

TEP TEe

TRUP 2

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

TRUP 1 - sat Dragoslavele

TRUP 2

TRUP 3

- DOTARI PROPUSE - SAT DRAGOSLAVELE
1. PLATFORMA PENTRU DEPOZITAREA GUNOIULUI MENAJER
 2. STATIE EPURARE
 3. DOTARI TURISTICE PE VALEA GHIMBAVULUI (TRUP 3), PE VALE CASELOR (TRUP 2) SI IN ZONA PODISOR (TRUP 1) (CABANE, SAT DE VACANTA FERME E COLOGICE, PARTIE SKI)
 4. SEDIU PRIMARIE
 5. STATIE REGLARE GAZE
- ANALIZA GEOMORFOLOGICA A TERENURILOR LEGRADABILE SI STUDIUL DE INUNDABILITATE SUNT CUPRINSE IN "STUDIUL PRELIMINAR COMPLEX GEOLOGIC, GEOMORFOLOGIC, HIDROLOGIC SI HIDROGEOLOGIC", ELABORAT DE CATRE S.C. UNIVERSAL CHALLENGER S.R.L. PITESTI, DOCUMENTATIE CUPRINSA IN P.U.G. PENTRU REALIZAREA DE NOI CONSTRUCTII IN CADRUL LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI SE IMPUNE CONSULTAREA DOCUMENTATIEI MAI-SUS MENTIONATA.

DRAGOSLAVELE

REGLEMENTARI CONFORM STUDIULUI GEOTEHNIC

- Zona apta din punct de vedere geotehnic pentru construcții - intravilan existent
- Zona pentru regularizare parau (Valea Lunzii, Valea Nacu, paraul Podisoarelor, paraul Pravatului și paraul Valea Hotarului)

Zona propuse pentru extindere

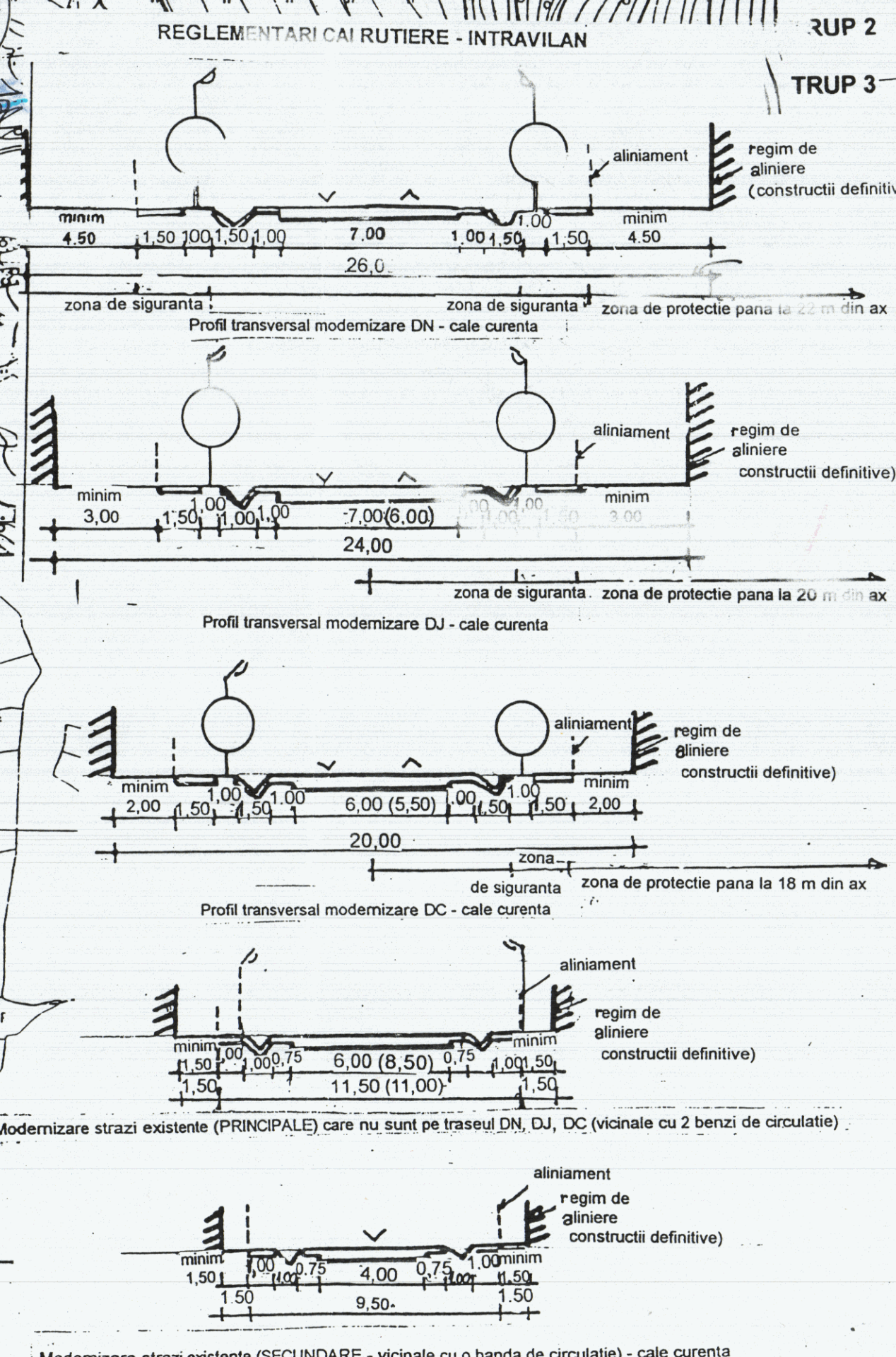
- TRUP 1 - Extindere zona NACA - 38,80 ha
- Extindere PODISOR - 3,90 ha

- RUP 2 - Extindere pe paraul Caselor - 36,30 ha

- TRUP 3 - Extindere pe Valea Ghimbavului - dotări turistice (cabane și parte de ski)

• DOTARI EXISTENTE - SAT DRAGOSLAVELE

1. PRIMARIE
2. BISERICA
3. SCOALA I-IV
4. OFICIU P.T.T.R.
5. CAMIN CULTURAL
6. BENZINARIE - S.C. HUBARCO S.R.L.
7. BRUTARIE - S.C. CERES S.R.L.
8. NU FUNCTIONEAZA
9. DISPENSAR UMAN+PUNCT FARMACEUTIC
- 8a. CASA MEDICULUI
9. MAGAZIN+BRUTARIE - S.C. PARC A.I. S.R.L.
10. MAGAZIN COOP
11. POLITIE
12. SCOALA V-VIII
13. GRADINITA
14. MONUMENTUL EROILOR
15. MAGAZIN COOP
16. CIMITIR EROI
17. ATELIER AUTO
18. RESEDINTA EPISCOPIEI + SCHIT CALUGARESC
- 19a. CUPTOR VAR (PRIMAR...)
19. PARTICULARI(DOM. PRIVAT AL PRIMARIEI)
20. FERMA - S.C. CERES S.R.L.
- NU FUNCTIONEAZA
21. FABRICA DE CHERESTEA
- "CHERESTA" S.R.L.
22. SECTIE PLAFAR
23. ORGANIZARE DE SANTIER
- HIDROCONSTRUCTIA DRAGOSLAVELE
24. VILA TABARA COPII
25. SECTIE STINS SI AMBALAT PASTA
26. BISERICA "INALTAREA MAICII DOMNULUI"(MONUMENT)
- CIMITIR
27. MAGAZIN COOP
28. POVARNA
29. TEREN DE SPORT
30. CASA CATRINESCU
31. FOSTA UZINA ELECTRICA
32. CIMITIR
33. RELEV T.V



Modernizare strazi existente (SECUNDARE - vicinale cu banda de circulatie) - cale curenta

NOTA: Aplicarea profilurilor transversale se face în funcție de condițiile locale și de trafic. Exemplificările prezente au fost întocmite în conformitate cu O.G.R. 43/97 art. 19 alin. (3) și Ord. M.T. 47/98, și reprezintă norme minime admise.

ZONE DE INTERDICTIE

- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORAREA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.), DUPA CAZ, PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA DEFINITIVAREA CAII FERATE CAMPULUNG - BRASOV
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA UNOR STUDIILOR GEOTEHNICE ZONALE SI/SAU DE DETALIU (TERENURI CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE - ALUNECARI TEREN PRABUSIRI MALURI)

- AMENAJARI CORESPUNZATOARE TRAVERSARII APELOR
- AMENAJARI CORESPUNZATOARE INTERSECȚII CAII RUTIERE

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SE VA FACE OBLIGATORIU CU AVIZUL UNUI GEOTEHNICIAN

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	Suprafata (ha)	% din total	Suprafata (ha)	% din total
Locuinte si functiuni complementare	41,36	45,45	119,18	66,19
Unitati industriale si de depozite	5,00	5,49	5,00	2,87
Unitati agro-zootehnice				
Instituti si servicii de interes public	3,66	4,04	8,56	4,92
Cai de comunicatie si transport:	20,90	22,97	24,12	13,86
• rutier	20,90	22,97	23,87	13,72
• feroviar			0,25	0,14
• aerian				
• naval				
Spatii verzi, sport, agrement, protectie	2,80	3,08	3,80	2,18
Construcții tehnico - editare	1,00	1,10	1,10	0,63
Gospodarie comunitara - cimitire	0,90	0,99	0,90	0,52
Destinatii speciale				
Terenuri libere	15,36	16,88	15,36	8,83
Ape				
Padiuri				
Terenuri neprod.				
TOTAL	91,00	100%	174,02	100%
INTRAVILAN				

Lista monumentelor protejate

2. Biserica "Adormirea Maicii Domnului" (Joseni) - datare 1661, medievala tarzie, categoria valorica B, cod 03B0285
26. Biserica "Inaltarea Domnului" (Suseni) - datare 1745, medievala tarzie, categoria valorica B, cod 03B0286
- 18a. Biserica "Sf. Gheorghe" - datare 4/4 sec. XVII, medievala tarzie, categoria valorica B, cod 03B0287
18. Resedinta Patriarhala - datare 1930, categoria valorica C, cod 03B0288
30. Casa Catrinescu - datare 1848, categoria valorica C, cod 03B0289
12. Scoala din Dragoslavele - datare 1886, categoria valorica C, cod 03B0291
26. Crucea de la biserica Suseni - datare 1665, medievala tarzie, categoria valorica C, cod 03D0079
- A1. Crucea lui Matei Basarab - datare 1632 - 1654, medievala tarzie, categoria valorica B, cod 03D0080
- A2. Crucea de la casa Arsu - datare 1568, medievala, categoria valorica C, cod 03D0081
- A3. Crucea lui Lupu Vamesu - datare 1692, medievala tarzie, categoria valorica C, cod 03D0082
- A4. A doua cruce a lui Lupu Vamesu - datare 1716, medievala tarzie, categoria valorica C, cod 03D0083
- A5. Crucea lui Coman Parcalabul - datare 1724, medievala tarzie, categoria valorica C, cod 03D0084
- A6. Crucea din "Dealul Naca" - datare 1674, medievala tarzie, categoria valorica C, cod 03D0085

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE FAȚĂ DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIUL (MONUMENTE ISTORICE)
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA (SURSELE DE APA, IMAGAZINARI DE EPURARE APE UZATE, UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE, UNITATI INVATAMANT, CALE FERATA, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)
- ZONA DE PROTECTIE FAȚĂ DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, STATII DE RELARE GAZE, EXPLOATARI PETROLIERE)
- MICA INDUSTRIE, ZONA DE DEPOZITARE, COMERT, PRESTARI SERVICII
- DISTANTA DE PROTECTIE FAȚĂ DE FERESTRELE LOCUINTELOR DIN APROPIERE ESTE DE MINIM 15,00 m SI SE MASOARA ÎNȚRE FAȚADA LOCUINTEI SI PERIMETRUL UNITATII
- SCOLI, GRADINITE
- DISTANTA DE PROTECTIE FAȚĂ DE LOCUINTELE SI DOTARILE AFERENTE ZONEI DE LOCUIT ESTE DE 50,00 M
- ZONA DE PROTECTIE SE MASOARA ÎN EXTERIORUL PERIMETRULUI - 50,00 M

- TERENURI DISPONIBILE PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE (SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) SAU DE INTERES PUBLIC
- TERENURI OCUPATE ÎN PREZENT CU CONSTRUCTII DEZAFECTATE PE CARE SE RECOMANDA DOUA VARIANTE DE DEZVOLTARE:

- a) refacerea fostei functiuni
- b) noi functiuni complementare cu cele existente (locuire, interes public, mica productie)

REGLEMENTARI URBANISTICE - UTRI - DRAGOSLAVELE

- 1A - ZONA CENTRALA: LMrg, LMue, LMup, ISae, ISap, IScoe, ISce, IScte, ISie, ISae, ISsve, ISsp, Pze

- 1B, 1C, 1D : LMre, LMue, LMup, LMup, IScoe, ISsve, Psc GCcg

- 1E - I

- 1F, 1H, 1G - ZONE TURISTICE: ISp, Pzp, ISvp, LMrp, LMup, IScop, IScp, ISctp, ISsp, Pzp

- 1P - GC

- IS - TE

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - MEDIU / MARE DE INALTIME
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT-TURISM RURAL
- TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
- ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDITARE
- Denumire ZONA OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIUL (vezi legenda dotari)
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE
- APE
- TERENURI FORESTIERE
- TERENURI CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE / AMELIORARE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE (INUNDATII, ALUNECARI DE TEREN)
- TERENURI NEPRODUCTIVE
- TRASEU INFORMATIV CALE FERATA CAMPULUNG - BRASOV

DRUMURI

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI JUDETENE
- DRUMURI COMUNALE
- PROPOUNERE DEVIARE DIN TRASEU TRANSPORT GHEUR
- STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE

- ISc - constructii de cultura
- ISI - constructii de invatamant
- ISs - constructii de sanatate
- A - zonă agricolă
- Ps - complexe sportive
- Ppp - perlele de protecție
- Pz - zone verzi
- TE - zonă pentru echiparea tehnico - editare
- ISc - cimitire
- I - industrie
- Id - zonă depozite
- ISc - turism
- O - zonă centrală
- LM - zonă rezidențială cu clădiri P+1
- LMr - zonă rezidențială de tip rural predominant
- LMu - zonă rezidențială de tip urban
- LMre - zonă rezidențială de tip rural - existentă
- LMrp - zonă rezidențială de tip rural - propusă
- ISa - zonă pentru instituțiile publice și de interes
- ISa - construcții administrative
- ISc - construcții comerciale
- ISct - construcții de cult

Beneficiar: PRIMARIA COMUNEI DRAGOSLAVELE

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL

P.U.G. - com. DRAGOSLAVELE, jud. ARGES

1: 5000

1999

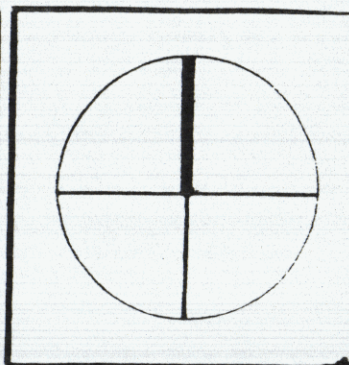
UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA SAT DRAGOSLAVELE

Pr. Nr.

Fi. Nr.

ANALIZA GEOMORFOLOGICA A TERENURILOR DEGRADABILE SI STUDIUL DE INUNDABILITATE SUNT CUPRINSE IN "STUDIUL PRELIMINAR COMPLEX GEOLOGIC, GEOMORFOLOGIC, HIDROLOGIC SI HIDROGEOLOGIC", ELABORAT DE CATRE S.C. UNIVERSAL CHALLENGER S.R.L. PITESTI, DOCUMENTATIE CUPRINSA IN P.U.G. PENTRU REALIZAREA DE NOI CONSTRUCTII IN CADRUL LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI SE IMPUNE CONSULTAREA DOCUMENTATIEI MAI-SUS MENTIONATA.

PLAN
URBANISTIC
GENERAL



JUDETUL ARGES

COMUNA DRAGOSLAVELE

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA REGLEMENTARI U.T.R₂

SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI

LEGENDA

• LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE DE BAZA
- LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN
- LIMITA ZONEI CENTRALE

• ZONIFICARE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - MEDIU / MARE DE INALTIME
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
- ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE

Denumire ZONA OBIECTIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIUL (vezi legenda dotari)

- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE
- APE
- TERENURI FORESTIERE
- TERENURI CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE / AMELIORARE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE (INUNDATII, ALUNECARI DE TEREN)
- TERENURI NEPRODUCTIVE
- SUPRAFETE SOLICITATE PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILAN

• DRUMURI

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI JUDETENE
- DRUMURI COMUNALE

• DOTARI PROPUSE - SAT VALEA HOTARULUI

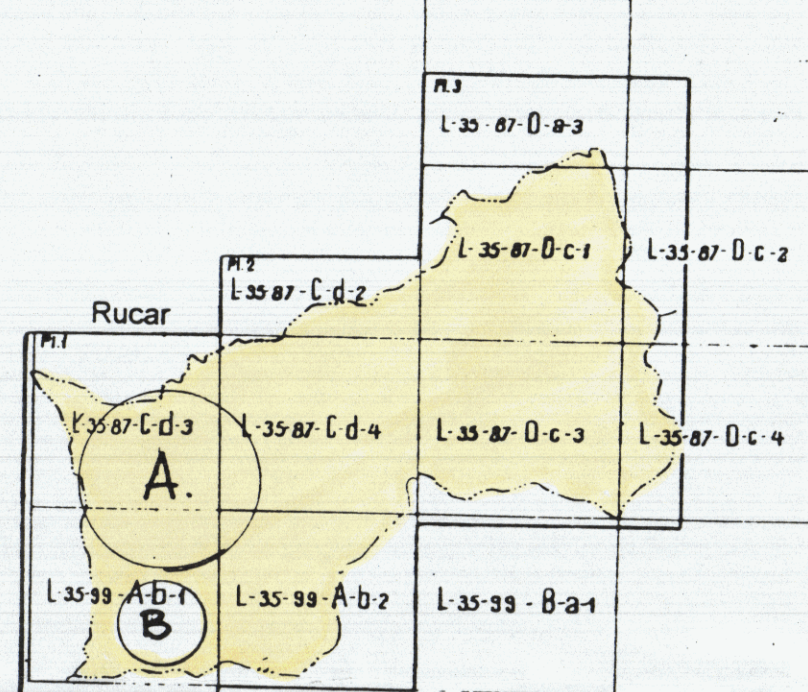
3. CIMITIR - 1200,0 mp
4. PLATFORMA PENTRU DEPOZITAREA GUNOIULUI MENAJER
5. CAPTARE SI INMAGAZINARE APA POTABILA
6. PUNCT SANITAR IN CLADIRE SCOALA

• DOTARI EXISTENTE - SAT VALEA HOTARULUI

1. SCOALA I-IV SI GRADINITA
2. MAGAZIN COOP

REGLEMENTARI CONFORM STUDIULUI GEOTEHNIC

- Zona apta din punct de vedere geotehnic pentru constructii - intravilan existent
- Zona pentru regularizare parau (Valea Luncii, Valea Nacu, paraul Podisoarelor, paraul Pravatului si paraul Valea Hotarului)



Schema de distributie a planselor:
Plansa A - sat DRAGOSLAVELE - resedinta de comuna
Plansa B - sat VALEA HOTARULUI

C - zonă centrală
LM - zonă rezidențială cu clădiri P + 1
LMr - zonă rezidențială de tip rural predominant
LMu - zonă rezidențială de tip urban
LMre - zonă rezidențială de tip rural - existentă
LMrp - zonă rezidențială de tip rural - propusă
IS - zonă pentru instituțiile publice și de interes general
ISa - construcții administrative
ISco - construcții comerciale
ISct - construcții de cult
ISc - construcții de cultură
ISi - construcții de învățământ
ISs - construcții de sănătate
A - zonă agricolă
Ps - complexe sportive
Ppp - perlele de protecție
Pz - zone verzi
TE - zonă pentru echiparea tehnico - edilitară
GCc - cimitire

BILANT TERITORIAL
Sat Valea Hotarului

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	Suprafata (ha)	% din total	Suprafata (ha)	% din total
Locuinte si functiuni complementare	3,64	45,50	4,77	50,91
Unitati industriale si depozite	-	-	-	-
Unitati agro - zootehnice	-	-	-	-
Instituti si servicii de interes public	0,32	4,00	0,32	3,42
Cai de comunicatie si transport:	2,10	26,25	2,10	22,41
• rutier	2,10	26,25	2,10	22,41
• feroviar	-	-	-	-
• aerian	-	-	-	-
• naval	-	-	-	-
Spatii verzi, sport, agrement, protectie	0,20	2,50	0,20	2,13
Constructii tehnico - edilitare	-	-	-	-
Gospodarie comunala - cimitire	0,10	1,25	0,34	3,63
Destinatia speciala	-	-	-	-
Terenuri libere	1,64	20,50	1,64	17,50
Ape	-	-	-	-
Paduri	-	-	-	-
Terenuri neprod.	-	-	-	-
TOTAL INTRAVILAN	8,00	100%	9,37	100%

S.C. CARMEN MAR S.R.L.
COPIEREA FARA ACORDUL
NOSTRU SE SANCTIONEAZA
CONFORM LEGILOR IN VIGOARE

UTR 2 - VALEA CALULUI

2J - LMrp, LMre, LMup, ISie, IScoe, ISetp, ISep, ISvp, ISsp, Pzp, GCcp

2K - TEp

2L - GCdp

S.C. CARMEN MAR S.R.L.
PITESTI

Beneficiar:
PRIMARIA COMUNEI DRAGOSLAVELE

Denumire proiect:
PLAN URBANISTIC GENERAL
P.U.G. - com. DRAGOSLAVELE, jud. ARGES

Director: Carmen Mariana Iorga

Sef proiect arh. Nicolae Ernst

Proiectat arh. Nicolae Ernst

Verificat arh. Emilia Ernst

Desenat Cristina Serbanescu

REGLEMENTARI URBANISTICE
U.T.R₂ -
SAT VALEA HOTARULUI

1: 5000
1999

Pr
Nr

Pl. R.
Nr. B