DENUMIRE PROIECT :	**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)** **COMUNA BISTREȚ, JUD. DOLJ**
PROIECT :	**Nr. 230/2021**
BENEFICIAR:	**COMUNA BISTREȚ** **Comuna BISTREȚ, Jud. Dolj**
FAZA :	**P.U.G. (Plan Urbanistic General) şi R.L.U. – Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G.**
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM R.L.U.
PROIECTANT:	**C.P. BAMPROIECT S.R.L.** **coordonator** DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI arhitect cu drept de semnătură urbanist atesta **RUR** cu drept de semnătură pentru întocmirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului -urbanist istorie urban,
	2022

CUPRINS

pag.

INTRODUCERE 5

DOMENIUL DE APLICARE 6
CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAŢII 9
STRUCTURA REGULAMENTULUI 9

CAPITOLUL I - PRESCRIPŢII GENERALE 11

- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 11

I.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.) 11
I.1.1 Terenuri agricole în intravilan 11
I.1.2 Zone construite protejate 11

I.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 12

I.2.1 Expunerea la riscuri tehnologice 12
I.2.2 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice 12
I.2.3 Asigurarea echipării edilitare 12
I.2.4 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor 12
I.2.5 Procentul de ocupare a terenului 13
I.2.6 Lucrări de utilitate publică 13

- CONDIŢII GENERALE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR 13

I.3 REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 13
I.3.1 Orientarea faţă de punctele cardinale 13
I.3.2 Amplasarea faţă de drumuri publice 13
I.3.3 Amplasarea faţă de aliniament 14
I.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei 14

I.4 **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII** 14
I.4.1 Accese carosabile 14
I.4.2 Accese pietonale 15

I.5 **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ** 15
I.5.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente 15
I.5.2 Realizarea de reţele edilitare 16
I.5.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare 16

I.6 **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR** 16
I.6.1 Parcelarea 16
I.6.2 Înălţimea construcţiilor 17
I.6.3 Aspectul exterior al construcţiilor 17

I.7 **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI** 17
I.7.1 Parcaje 17
I.7.2 Spaţii verzi şi plantate 18
I.7.3 Împrejmuiri 18

CAPITOLUL II - PRESCRIPŢII SPECIFICE 19

- DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ 19

II.1. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN 19

ZONA CENTRALĂ 19

ZONE DE PROTECŢIE 26 19

A. ZONE CU RISCURI NATURALE

B. ZONE DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE

C. ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ,

IS – ZONA INSTITUŢII PUBLICE ŞI SERVICII 41

IA – ZONA UNITĂŢI ECONOMICE: INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE 48

L – ZONA DE LOCUIRE 51

SP – ZONA DE SPAŢII VERZI ŞI AMENAJATE, TURISM, AGREMENT ŞI SPORT 57

C – ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE 61

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ 64

GC – ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ 67

DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA 68

II.2. ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN 70

EX – ZONA SITUATE ÎN EXTRAVILAN 70

EX I - SUBZONELE NATURA 2000 70

EX I - SUBZONELE CU RISC DE INUNDAŢII 70

EX II - SUBZONA MONUMENTULUI (SITULUI) ISTORIC PROTEJAT 71

ANEXE DIN R.G.U. PENTRU R.L.U: 1,2,3 ANEXELE NR. 1 -6 . 75

INTOCMIT,

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

COLECTIV DE ELABORARE

CORDONATOR ŞEF DE PROIECT:	DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI arhitect cu drept de semnătură urbanist atesta **RUR** cu drept de semnătură pentru întocmirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului **D, D_3, D_{Z0}** şi **E**, **G_5** -urbanist istorie urban,
PROIECTANT:	DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI ARH. SORINA DUMITRESCU urbanist cu drept de semnătură **RUR** ARH. MARIANA M. BUCUR ING. MARIANA N. DOROBANTU Ing. cu drept de semnătură RUR–F4 şi G1
STUDI ARHOLOGIC:	DR. DOREL BONDOC
DESENAT:	ST. URB. SOFIAN AL-BASHTAWI ING. RAZVAN GABRIEL CIUCA ING. OLIVA PĂTRU ING. CATALIN APOSTOL
COORDONATORUL STUDIULUI:	**ARH. SEVERICA MITRACHE** SPECIALIST ATESTAT MCC

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

INTRODUCERE

Planul Urbanistic General (PUG) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent reglementează pe întreaga perioadă de valabilitate utilizarea terenurilor şi condiţiile de ocupare a acestora cu construcţii, transpunând la nivelul localităţilor urbane şi rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului naţional, zonal şi judeţean.

PUG şi RLU aferent au caracter de reglementare specifică şi stabilesc regulile ce se aplică direct asupra localităţilor şi părţilor din acestea, până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism şi autorizarea lucrărilor de construire/desfiinţare. RLU aferent PUG cuprinde şi detaliază prevederile PUG referitoare la modul de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi conformare a construcţiilor noi şi de modificare a construcţiilor existente, amenajărilor şi plantaţiilor.

PUG are caracter director şi de reglementare operaţională. PUG se actualizează şi se aprobă conform legii la 5-10 ani, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare. De asemenea, în cazul în care se modifică viziunea şi perspectivele de dezvoltare a localităţii înaintea expirării termenului de valabilitate a PUG, termen stabilit prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Bistreț prin care se aprobă şi PUG, documentaţia trebuie actualizată. În absenţa PUG şi RLU aprobate, pe teritoriul Comuna nu se pot realiza investiţii în construcţii, lucrări tehnico-edilitare, precum şi orice alte investiţii urbane.

Planul urbanistic general se corelează cu bugetul şi programele de investiţii publice ale localităţii, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.

PUG şi RLU au fost elaborate pe baza legislaţiei în vigoare privind amenajarea teritoriului şi urbanismul (urmărind structura Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, care reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice şi economice în domeniu).

PUG şi RLU se supun procedurilor de informare publică şi consultare a populaţiei, se avizează, potrivit prevederilor legale, de Consiliul Judeţean Dolj şi organismele centrale şi locale interesate şi se aprobă de Consiliul Local al Comunei Bistreț.

După aprobare, PUG şi RLU aferent sunt opozabile în justiţie.

Modificarea prevederilor prezentei documentaţii – acolo unde nu este explicit interzisă prin PUG şi prezentul regulament – se va face prin documentaţii de urbanism elaborate, avizate şi aprobate conform legii cu respectarea următoarelor condiţii[1]:

[1] Stabilite prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, cu modificările şi completările ulterioare (a se vedea art. 47 alin (5), alineat care a fost modificat de pct. 24 al art. I din OUG nr. 7/2011 şi art. 32, alin. 5, pct. a) şi b), articol care a fost modificat prin pct. 10 al art. I din Legea nr. 190/2013, care modifică pct. 10 al art. I din OUG nr. 7/2011)

- prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementări cu privire la: regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise;

- prin planul urbanistic de detaliu (PUD) se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto şi pietonale, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spaţiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentaţia de urbanism.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă (UTR), stabilite prin reglementări aprobate prin prezentul PUG, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Prevederile referitoare la coeficientul de utilizare a terenului (CUT) nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii şi altele asemenea.

Prevederile de mai sus se aplică în mod obligatoriu zonelor asupra cărora este instituit un regim special de protecţie prevăzut în legislaţia în vigoare.

Documentaţiile de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la elaborarea, avizarea şi aprobarea acestora sunt nule.

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul, cât şi în extravilanul Comuna Bistreț, judeţul Dolj.

Sunt exceptate construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

Intravilanul este delimitat în planşa „Încadrarea în teritoriu”, respectiv în planşa „Reglementări” din PUG.

Planul Urbanistic General cuprinde reglementări **pe termen scurt**, la nivelul întregii unităţi administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

a) stabilirea şi delimitarea teritoriului intravilan în relatie cu teritoriul administrativ al localităţii;

b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;

c) zonificarea funcţională în corelare cu organizarea reţelei de circulaţie;

d) delimitarea zonelor afectate de servituţi publice;

e) modernizarea şi dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

f) stabilirea zonelor protejate şi de protecţie a monumentelor istorice;

g) zonele care au instituite un regim special de protecţie prevăzut în legislaţia în vigoare;

h) precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a volumelor construite, amenajate şi plantate

i) formele de proprietate şi circulaţia juridică a terenurilor

j) zonele de risc natural delimitate şi declarate astfel, conform legii, precum şi la măsurile specifice privind prevenirea şi atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor în aceste zone

k) zone de risc datorate unor depozitări istorice de deşeuri.

De asemenea, PUG cuprinde prevederi **pe termen mediu şi lung** cu privire la:

a) evoluţia în perspectivă a localităţii;

b) direcţiile de dezvoltare funcţională în teritoriu;

c) traseele coridoarelor de circulaţie şi de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului naţional, zonal şi judeţean;

d) zonele de risc natural delimitate şi declarate astfel, conform legii, precum şi măsurile specifice privind prevenirea şi atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor în aceste zone;

e) lista principalelor proiecte de dezvoltare şi restructurare;

f) stabilirea şi delimitarea zonelor cu interdicţie temporară şi definitivă de construire;

g) delimitarea zonelor în care se preconizează operaţiuni urbanistice de regenerare urbană.

Prin Planul urbanistic general şi prezentul regulament au fost stabilite:

a) zonele pentru care se instituie reglementări ce nu vor putea fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu şi de la care nu se pot acorda derogări

b) zonele cu coeficienţi de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4, care, potrivit legii, se stabilesc numai prin PUG şi RLU aferent

c) zonele cu interdicţii temporare de construire până la elaborarea, avizarea şi aprobarea unor planuri urbanistice zonale.

Tot prin planuri urbanistice zonale sau de detaliu, după caz, se vor studia şi rezolva funcţiunile cu impact semnificativ asupra zonelor în care se inserează – ex. Impact semnificativ asupra circulaţiei.

*

În baza prevederilor PUG, autorizaţiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care există reglementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor, cuprinse în prezentul Regulament.

La emiterea autorizaţiilor de construire se va urmări respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor şi normativelor în vigoare referitoare la sănătatea populaţiei, protecţia mediului, protejarea monumentelor istorice.

Pentru locuinţe şi alte funcţiuni protejate se va solicita, prin certificatul de urbanism, după caz, un studiu de însorire prin care să se studieze impactul inserţiei construcţiilor asupra locuinţelor de pe proprietăţile învecinate şi asigurarea condiţiilor de însorire minimă a acestora, care este de 1,5 ore/zi la solstiţiul de iarnă.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, pentru autorizarea lucrărilor de construcţii la monumentele/siturile istorice clasate, aflate pe Lista Monumentelor Istorice,

precum şi pentru imobilele situate în zonele de protecţie ale monumentelor istorice clasate, zone delimitate în cadrul PUG (planşa Reglementări), se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură Dolj, iar la emiterea autorizaţiei de construire se va urmări respectarea prin proiect a condiţiilor cuprinse în aviz.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr.34/1995, pentru terenurile adiacente obiectivelor speciale situate în intravilan – pe parcelele limitrofe, precum şi pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, ca şi în cazul terenurilor aflate la mai puţin de 2.400 m faţă de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, prin certificatul de urbanismse vor solicita avizele Ministerului Apărării Naţionale – Statul Major General, Ministerului Administraţiei şi Internelor şi Serviciului Român de Informaţii şi la emiterea autorizaţiei de construire se va urmări respectarea prin proiect a condiţiilor cuprinse în aceste avize.

Pentru lucrările de construcţii în zonele cu regim de protecţie specială, definite prin Legea nr. 73/2013, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Ministerului Apărării Naţionale. La emiterea autorizaţiei de construire se va urmări respectarea prin proiect a condiţiilor cuprinse în aviz.

Pentru autorizarea lucrărilor de construcţii în alte zone care impun un tip de protecţie, prin certificatele de urbanism se vor solicita în vederea autorizării avizele organismelor centrale sau locale interesate, conform legii şi se va urmări respectarea prin proiectul supus autorizării a condiţiilor impuse.

*

Este posibilă extinderea în viitor a intravilanului prin cuprinderea unor terenuri situate în extravilan, în baza unor documentaţii de urbanism elaborate, avizate şi aprobate conform legii, în următoarele condiţii:

- pentru locuire: suprafaţa minimă a terenului ce urmează a fi trecut în intravilan să fie de 1,00 ha şi terenul să fie adiacent intravilanului aprobat (sau proprietarii să îşi asume extinderea infrastructurii, reţele tehnico-edilitare, căi rutiere–până la teren;

- pentru comerţ, servicii, turism şi agrement: suprafaţa minimă a terenului să fie de 0,50 ha şi terenul să fie adiacent intravilanului aprobat (sau proprietarii să îşi asume extinderea infrastructurii – reţele tehnico-edilitare, căi rutiere – până la teren

Pentru alte funcţiuni (ex.: extindere infrastructură de transport, platforme industriale, cimitire, staţii de alimentare cu benzină şi alte amenajări aferente circulaţiilor publice) – nu se impun dimensiuni minime ale terenului.

Pe terenurile de clasa I şi II de calitate, precum şi pe terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, ori pe terenurile plantate cu vii şi livezi nu se pot autoriza şi realiza construcţii.

Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului urbanistic general nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAŢII

Prevederile prezentului RLU au fost corelate cu prevederile:

- Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunile: I – V, aprobate prin:
    - Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea I – Reţele de transport

- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a II-a – Apa
- Legea nr. 5/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a III-a – Zone protejate
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural

- Legislaţia aferentă domeniului urbanismului şi amenajării teritoriului (Ordinul nr. 13N/1999 privind conţinutul-cadru al planului urbanistic general, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1997, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare etc.)

- LEGEA nr.287/20019 pentru aprobarea codul Civil actualizat 2022 republicat, actualizat la zi și consolidat prin: Lege 138/2014 - pentru modificarea şi completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative conexe și a Legea 60/2012 privind aprobarea OUG 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, Monitorul Oficial 255/2012

- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991/privind culori și semen convenționale de reprezentare a zonelor funcționale și elementelor principale in piesele desenate care compun planurile de amenajarea a teritoriului și urbanism.

- LEGE nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 573 din 3 iulie 2006 cu modificarea şi completarea

- Legislaţia conexă domeniului (protejarea monumentelor istorice, sănătatea populaţiei, protecţia mediului, regimul juridic al drumurilor, cadastru şi publicitate imobiliară etc.)

- Planului de Dezvoltare Regională a Regiunii Sud Vest Oltenia
- PATJ Dolj
- Strategiei de Dezvoltare a Judeţului Dolj
- Studiu de fundamentare „ Studiu Istoric, *Studiului privind siturile arhologice*
- Planul Urbanistic General **(P.U.G)** al Comunei Bistret, aprobat cu HCL nr. 38/2011aflat în vigoare

Baza topografică:
cuprinde Suport topografic:
- Planul topo-cadastral încadrare în teritoriu, sc.: 1:25.000
- Planul topografic, sc.: 1:5.000

Suport topografic a fost asigurată de OCPI, (GIS) Dolj şi de Consiliul Judeţean Dolj pusă la dispoziţia proiectantului de beneficiar prin grija Primăriei Comunei Bistreț, aviz tehnic si recepție suport tehnic elaborat de CARTO CAD S.R.L, Craiova

*

STRUCTURA REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament conţine prescripţii cu caracter general (CAP. I), şi prescripţii specifice pentru zonele, subzonele şi unităţile teritoriale de referinţă (CAP. II).

Prescripţiile cu caracter general sunt grupate în:

- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

  Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
  Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

- CONDIŢII GENERALE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

  Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii
  Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
  Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
  Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor
  Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

- DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Prescripţiile specifice sunt organizate după cum urmează:

- GENERALITĂŢI
- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

  Art. 1. Utilizări permise
  Art. 2. Utilizări permise cu condiţionări
  Art. 3. Utilizări interzise

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

  Art. 4. Caracteristici ale parcelelor construibile
  Art. 5. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament
  Art. 6. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor
  Art. 7. Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă
  Art. 8. Accese şi circulaţii
  Art. 9. Parcarea/gararea autovehiculelor
  Art. 10. Înălţimea maximă a construcţiilor
  Art. 11. Aspectul exterior al construcţiilor
  Art. 12. Condiţii de echipare edilitară
  Art. 13. Spaţii verzi şi plantate
  Art. 14. Împrejmuiri

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

  Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT_{max})
  Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT_{max})

*

CAPITOLUL I – PRESCRIPŢII GENERALE

- **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor sunt conforme cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. nr. 525/1996, cu modificările şi completările ulterioare, adaptate după caz.

I.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

La emiterea autorizaţiei de construire se va urmări gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a se evita prejudicierea activităţilor agricole.

I.1.1 Terenuri agricole din intravilan (Art. 4 din R.G.U.)

Potrivit prevederilor pct. 3 al art. I din Legea nr. 242/2009, care completează pct. 8 al art. I din Ordonanţa nr. 27/2008, "Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului Urbanistic General nu este necesară scoaterea din circuitul agricol".

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local al Comunei pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonei centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Pentru autorizarea lucrărilor de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

I.1.2 Zone construite protejate (Art. 9 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face în condiţiile prezentului Regulament prin **elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) este obligatory,** ***In conformitate cu art. 47 Alin 3 din legea 350/2001.***

Autorizarea executării lucrărilor de construire care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condiţiile stabilite prin Ordin al ministrului Culturii şi Patrimoniului Naţional.

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele naturale protejate, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face cu avizul Direcţiei de Protecţie a Mediului a Judeţului Dolj.

I.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

I.2.1 Expunerea la riscuri tehnologice (Art. 11 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

I.2.2 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice (Art. 12 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al miniştrilor responsabili cu economia, protecţia mediului, sănătatea, amenajarea teritoriului şi urbanismul, apărarea naţională şi internele.

I.2.3 Asigurarea echipării edilitare (Art. 13 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

I.2.4 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor (Art. 14 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională, caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.

Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii sunt prevăzute în **Anexa nr. 1** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată (**Anexa nr. 1** la prezentul Regulament local de urbanism aferent PUG).

În ceea ce priveşte compatibilitatea funcţiunilor, utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt stabilite, pe zone şi subzone funcţionale, respectiv UTR-uri, prin prezentul regulament.

În situaţia în care, în cadrul zonelor funcţionale există funcţiuni incompatibile cu funcţiunea propusă, este interzisă autorizarea lucrărilor de extindere (inclusiv supraetajare) a construcţiilor sau amenajărilor aferente funcţiunii incompatibile cu zona. Se pot autoriza doar lucrări de desfiinţare sau lucrări de reparaţii/întreţinere ale construcţiilor sau amenajărilor, cu condiţia instituirii unor zone de protecţie

sau siguranţă, după caz, în vederea protejării imobilelor învecinate, conform reglementărilor în vigoare.

I.2.5 Procentul de ocupare a terenului (Art. 15 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită la nivelul fiecărei zone, subzone sau unităţi teritoriale de referinţă, potrivit prezentului Regulament.

I.2.6 Lucrări de utilitate publică (Art. 16 din R.G.U.)

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

- **CONDIŢII GENERALE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

I.3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

I.3.1 Orientarea faţă de punctele cardinale (Art. 17 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată (anexă la prezentul regulament).

La amplasarea şi conformarea construcţiilor noi se va urmări respectarea normelor sanitare privind însorirea, iluminarea şi ventilarea naturală a spaţiilor interioare, dat fiind faptul că durata minimă de însorire cerută de norme este de 1,5 ore la solstiţiul de iarnă pentru locuinţe. Pentru alte categorii de construcţii se vor respecta prescripţiile specifice.

I.3.2 Amplasarea faţă de drumuri publice (Art. 18 din R.G.U.)

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

Prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor, delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcţiuni de locuire se înţelege: locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii cu caracter turistic, spaţii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum

ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

Zona destinată căilor de comunicaţie rutieră include carosabilul, acostamentele, şanturile/rigolele, trotuarele, pistele pentru biciclete, parcajele, staţiile pentru mijloacele de transport în comun, alte construcţii aferente.

Pe terenurile destinate căilor de comunicaţie rutieră se interzice autorizarea executării construcţiilor, fie ele definitive sau provizorii.

La autorizarea construcţiilor noi se vor respecta profilurile propuse de prezenta documentaţie, iar pe zonele cuprinse între profilul existent şi cel propus, dacă profilul propus este mai mare decât profilul existent, nu se vor autoriza construcţii/împrejmuiri.

Pentru autorizarea lucrărilor în zona destinată căilor de comunicaţie rutieră, prin certificatul de urbanism se va solicita acordul administratorului drumului/străzii şi avizul Poliţiei Rutiere.

I.3.3 Amplasarea faţă de aliniament (Art. 23 din R.G.U.)

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepţie construcţiile care au fost cuprinse într-o documentaţie de urbanism aprobată conform legii.

Prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

I.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei (Art. 24 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

I.4.1 Accese carosabile (Art. 25 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor de mai sus, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri (ISU).

Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute se determină conform Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Servitutea de trecere reprezintă dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii, drept instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăţi.

Pentru a se putea considera că o parcelă are acces carosabil, prin prezentul regulament se instituie obligativitatea asigurării unui acces carosabil cu o lăţime minimă de 3,50 m, lăţime care se majorează la 4,00 m în cazul în care destinaţia sau geometria imobilelor impune accesul utilajelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu prevederile Normativului P118-99. Această condiţie minimală trebuie îndeplinită şi în cazul servituţii de trecere, cu excepţia situaţiei în care servitutea se instituie în favoarea mai multor parcele, caz în care accesul va fi conformat potrivit reglementărilor privind dimensionarea circulaţiilor publice, printr-o documentaţie de urbanism.

I.4.2 Accese pietonale (Art. 26 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

I.5.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente (Art. 27 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:

a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cu avizul Agenţiei de Protecţie a Mediului şi Agenţiei Naţionale Apele Române;

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

Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele. În acest caz autorizaţia de construire poate fi emisă în condiţiile legii, numai după finalizarea şi recepţionarea de către administraţia locală/furnizorii de utilităţi a lucrărilor de extindere/realizare a reţelelor edilitare respective.

După realizarea reţelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcţii fără racordare la reţelele menţionate.

Soluţiile individuale pot utiliza instalaţii de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

I.5.2 Realizarea de reţele edilitare (Art. 28 din R.G.U.)

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale şi cu respectarea parametrilor stabiliţi prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de reţele edilitare noi/extinderea reţelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Reţelele aeriene existente vor fi mutate în subteran etapizat, pe baza unor proiecte coordonate.

I.5.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare (Art. 29 din R.G.U.)

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei BISTREȚ, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

I.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

I.6.1 Parcelarea (Art. 30 din R.G.U.)

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 3 parcele, în vederea realizării de noi construcţii. Realizarea parcelării şi executarea construcţiilor (cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului) se face cu respectarea condiţiilor impuse prin prezentul regulament sau printr-o nouă documentaţie de urbanism aprobată conform legii: plan urbanistic zonal.

Loturile pot fi considerate construibile numai dacă se întrunesc condiţiile minimale stabilite pentru fiecare funcţiune.

Parcelele sunt construibile dacă au acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public, dacă sunt echipate corespunzător (au asigurat accesul la reţelele publice de utilităţi: de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, la reţeaua de canalizare şi la serviciile de salubritate sau prezintă soluţii individuale provizorii corespunzătoare până la realizarea reţelelor) şi dacă sunt întrunite condiţiile de siguranţă specifice zonelor de risc.

I.6.2 Înălţimea construcţiilor (Art. 31 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime stabilit pentru fiecare zonă prin prezentul regulament, sau după caz, a înălţimii maxime admise şi cu înscrierea în specificul zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În cazul imobilelor de colţ se admite un nivel suplimentar pe o lungime maximă de 15,00 m de la intersecţie.

Înălţimea construcţiilor se calculează raportat la panta naturală a terenului.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

Fac excepţie construcţiile care au fost cuprinse într-o documentaţie de urbanism aprobată conform legii.

I.6.3 Aspectul exterior al construcţiilor (Art. 32 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Împrejmuirile si anexele vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate unitar cu construcţiile principale de pe parcelă.

Este interzisă utilizarea materialelor şi finisajelor interioare la exterior şi a azbocimentului.

Construcţiile noi pot avea acoperişuri cu pante specifice zonei (20º…45º) sau acoperişuri tip terasă. În zona de protecţie a monumentelor istorice se admit acoperişuri cu pante mai mari, numai cu avizul Direcţiei pentru Cultură Dolj.

La monumentele istorice şi construcţiile din zona lor de protecţie se vor utiliza finisaje tradiţionale (ţigla ceramică, tabla de cupru etc.), cu respectarea avizului Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului Dolj .

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

I.7.1 Parcaje (Art. 33 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepţie, utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire emisă de consiliul judeţean sau de către primar, conform legii.

Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Pentru toate construcţiile noi gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spaţiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietăţii.

I.7.2 Spaţii verzi şi plantate (Art. 34 din R.G.U.)

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform **Anexei nr. 6** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

La nivelul Comunei se vor identifica arborii valoroşi şi vor fi protejaţi corespunzător.

Se recomandă ca la amenajarea spaţiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantaţii de aliniament la o distanţă minimă de 1,50 m faţă de poziţia reţelelor edilitare.

I.7.3 Împrejmuiri (Art. 35 din R.G.U.)

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, de protecţie;

b) împrejmuiri transparente.

În ambele situaţii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejmuirile la stradă vor fi transparente şi vor avea înălţimea de 1,80… 2,20 m, din care un soclu opac cu înălţimea maximă de 0,60 m şi o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcţii, dublate de garduri vii.

Împrejmuirile laterale şi posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, şi vor avea înălţimea maximă de 2,20 m.

Porţile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafeţelor circulaţiilor publice carosabile şi/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale împrejmuirilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uşi rabatabile către circulaţiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanţă care să asigure confortul şi siguranţa traficului auto şi pietonal.

*

CAPITOLUL II – PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

- **DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢ Ă**

Diviziunea terenului în zone, subzone şi UTR-uri s-a bazat pe criterii care ţin de localizare/reprezentativitate, omogenitate funcţională şi coerenţă.

Zonificarea funcţională va fi detaliată în cele ce urmează. Ea a fost făcută cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind Metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al PUG (GP 038/1999)

II. 1 ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

ZONA CENTRALĂ

- GENERALITĂŢI

Zona centrală a Comunei Bistreț este delimitată și reglementată în prezenta documentaţie ca perimetru al nucleului reprezentativ al comunei şi al altor zone cu funcţiuni complexe, în raport cu care autorizarea construcţiilor presupune reguli suplimentare faţă de restul zonelor funcţionale, în scopul atingerii obiectivelor de dezvoltare specifice acestor areale. **Nu este necesară intocmirea PUZ zona centrală.**

Zona centrală a Comunei BISTREȚ reprezintă o Suprafaţa = 13,50 Ha de-a lungul DN55 (calea DUNARII), delimitată pe limite de proprități, la V de str. Mircea Cel Batrân, la S de str. Bujorului și la E 180m de intersectie Cal. Dunarii cu str. Targului și str. Eroilor dar la N este de 100 m din Ax. DN 55(calea Dunarii)

În zona centrală sunt cuprinse mai multe funcţiuni, care vor fi detaliate în cele ce urmează, cu precizarea reglementărilor specifice pentru cele care sunt cuprinse în zona centrală.

În vederea conservării specificului local se propune păstrarea şi se admite, după caz, revenirea la funcţiunea iniţială, cu excepţia situaţiilor în care, prin prezentul regulament, funcţiunea iniţială este considerată incompatibilă cu funcţiunea zonei.

Se menţionează, de asemenea, faptul că anumite utilizări sunt interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă centrală. Dintre acestea se menţionează în mod special activităţile productive poluante, chiar şi în cazul în care poluarea se înscrie în limitele admise, activităţile de depozitare, respectiv activităţile de gospodărie comunală, incluzând platformele de precolectare sau sortare a deşeurilor, cimitirele, cu excepţia celor existente în jurul bisericilor şi care nu se vor mai exinde.

În ceea ce priveşte amenajarea spaţiilor publice, incuzând spaţiile verzi şi de agrement, pietonalele, pieţele etc., pentru toate funcţiunile cuprinse în zona centrală tratarea va fi unitară, cu mobilier urban şi finisaje din aceeaşi gamă şi în aceeaşi paletă de culori, cu materiale de calitate şi rezistente – lemn, metal, piatră, pe baza unor proiecte autorizate.

În afara zonei mai sus definite, prin PUG au fost delimitate **funcțiuni dispersate /de zona,** nuclee de servicii şi dotări cu rază medie de servire, pe străzi aparţinând tramei majore, pentru care se aplică regulile stabilite la zona funcţională **IS**.

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 - Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de reparaţii, renovare/reabilitare şi extinderi ale clădirilor existente, construcţii noi şi schimbări de destinaţie la construcţiile existente – compatibile cu statutul de **zonă centrală** a localităţii şi de monumente istorice şi/sau zonă de protecţie a monumentelor istorice, unde este cazul, (situaţie în care proiectele vor fi obligatoriu avizate de Ministerul Culturii prin Direcţia pentru Cultură a Judeţului Dolj) – pentru funcţiuni publice şi de interes general, administrative, de învăţământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism şi mică producţie manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare şi utilizare a terenului (POT şi CUT) stabiliţi prin prezenta documentaţie.

În cazul conversiilor funcţionale se recomandă revenirea la destinaţiile iniţiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcţiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului Dolj.

Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuinţelor existente în perimetrul definit al **zonei centrale** a comunei BISTREȚ în alte funcţiuni premise sau permise cu condiţionări.

La proiectarea construcţiilor noi se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Lucrările de construire, reconstruire, desfiinţare sau schimbare de destinaţie, în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentaţie, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului Dolj) şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte instituţii competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă poluare.

Funcţiunile **recomandate** sunt de tip **IS** şi complementare:

- Instituţii administrative, unităţi sanitare, instituţii de învăţământ, de cultură (inclusiv spaţii expoziţionale, târguri, cu condiţia ca suprafaţa utilă/construită a acestora să nu depăşească 400 m^2). Pentru suprafeţe mai mari, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje şi spaţii verzi aferente funcţiunii) se vor studia printr-o documentaţie de urbanism elaborată, avizată şi aprobată în condiţiile legii
- Servicii compatibile cu caracterul zonei – nu sunt permise cele de tip service auto (inclusiv spălătorii auto) şi cele poluante, chiar şi în situaţia în care poluarea (de orice tip, inclusiv fonică) se înscrie în limitele admise de lege. Pentru suprafeţe construite mai mari de 400 m^2, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje

şi spaţii verzi aferente funcţiunii) se vor studia printr-o documentaţie de urbanism elaborată, avizată şi aprobată în condiţiile legii

- Lăcaşuri de cult, cu condiţia respectării unei distanţe minime de 100 m faţă de unităţile care comercializează băuturi alcoolice. Pentru suprafeţe construite mai mari de 600 m^2, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje şi spaţii verzi aferente funcţiunii) se vor studia printr-o documentaţie de urbanism elaborată, avizată şi aprobată în condiţiile legii
- Comerţ cu amănuntul – nu sunt permise unităţile comerciale de tip hipermarket; nu sunt permise unităţile care comercializează materiale de construcţii; pentru unităţile cu suprafaţa construită mai mare de 400 m^2 utilizarea terenului, amplasarea şi conformarea construcţiilor (inclusiv parcări/garaje şi spaţii verzi aferente funcţiunii) se va reglementa printr-o documentaţie de urbanism elaborată, avizată şi aprobată în condiţiile legii
- Unităţi de alimentaţie publică, turism şi agrement, săli de sport. Unităţile de alimentaţie publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum se vor autoriza numai la o distanţă de minimum 100 m de instituţiile publice şi lăcaşele de cult.
- Sedii ale unor asociaţii/organizaţii profesionale, politice etc.
- Parcaje subterane şi la sol, cu condiţia studierii printr-o documentaţie de urbanism elaborată, avizată şi aprobată în condiţiile legii pentru suprafeţe mai mari de 300 m^2
- Amenajări ale spaţiilor libere – pietonale, terase, spaţii verzi şi plantate

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

La proiectarea construcţiilor noi se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice fel de funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi respectiv al zonei de protecţie a monumentului istoric:

- activităţile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activităţile productive cu risc tehnologic, activităţile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulaţia în zonă;
- spaţii de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de precolectare a deşeurilor urbane;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor mari, cu o suprafaţă totală mai mare de 50 m^2;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor pluviale.

Pentru funcţiunile incompatibile existente în perimetrul ZC se vor autoriza numai lucrări de reparaţii curente, consolidări etc., sau de conversie funcţională la

funcţiuni permise sau permise cu condiţionări. Nu este permisă dezvoltarea funcţiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 15,00 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 18,00 m;

b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 400,00 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 600,00 m^2;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor care au suprafaţa sub 400,00, respectiv 600,00 m^2, şi care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru celelalte funcţiuni se recomandă:

a) front la stradă de minimum 12,00 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 15,00;

b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 300,00 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 400,00 m^2;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.3 Amplasarea faţă de aliniament**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent.
- Instituţiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00 m.
- Pentru celelalte funcţiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planşa Reglementări.

La intersecţii construcţiile vor fi retrase astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranţa circulaţiei publice; regula se aplică la toate intersecţiile la care nu s-a instituit prin prezentul PUG interdicţia temporară de construire până la realizarea documentaţiei de urbanism pentru modernizare, cu excepţia monumentelor istorice.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente;

- Instituţiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale şi posterioare cu minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m.
- Pentru celelalte funcţiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 m şi posterioare de min 5,00 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta separă zona centrală de zona rezidenţială, o funcţiune publică sau un lăcaş de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcţii va respecta o retragere minimă faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 m. Distanţa dintre clădirea unui lăcaş de cult şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei va fi de minimum 10,00 m.

Cuplarea la calcan este permisă numai între construcţii de acelaşi tip (nu cuplarea unei construcţii principale la o construcţie anexă).

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente;
- Se vor respecta condiţiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcţiunii şi reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condiţiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă se recomandă a se respecta o distanţă egală cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dar nu mai puţin de 3,50 m.

În cazul în care nici una dintre construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă nu are o funcţiune pentru care există reglementări privind asigurarea condiţiilor de însorire, distanţa dintre construcţii poate fi redusă la jumătate din înalţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**, pct. **1.4.1 Accese carosabile** şi **1.4.2. Accese pietonale**, cu următoarele completări:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puţin un acces carosabil de minimum 3,50 m lăţime, direct dintr-o circulaţie publică.

Numărul şi tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcţiuni.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

Art. 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

- Parcarea/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulaţiilor publice, cu excepţia monumente istorice.
- Pentru dimensionarea suprafeţelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcţiuni se va consulta Anexa 5.

- În situaţia în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5 la prezentul Regulament, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanţa de maxim 250,00 m de amplasament.

Art. 10 - Înălţimea maxima a clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**, **pct. I.6.2 Înălţimea maximă a construcţiilor**, cu următoarele completări:

- In cazul monumentelor istorice se vor păstra înălţimile existente.
- În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.
- În zonele construite compact se va menţine linia cornişelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m şi a tangentei la acesta la 45^0.
- În intersecţii se poate autoriza un nivel suplimentar în planul faţadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecţia aliniamentelor.
- Global, la nivelul ZC nu se va depăşi un regim de înălţime de P+3-4E

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**, pct. **I.6.3 Aspectul exterior al clădirilor** – cu excepţia monumentelor istorice, la care intervenţiile se realizează doar pe baza studiilor istorice – cu următoarele completări:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice funcţiunilor şi statutului de zonă centrală a comună, cu respectarea caracterului general al zonei şi arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenţei compoziţionale a ansmablurilor urbane.
- Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).Vor fi utilizate materiale durabile şi finisaje de calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culorile naturale ale materialelor.
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente şi a finisajelor strălucitoare, precum şi utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice etc.
- Firmele şi reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulaţia – auto şi pietonală) cât şi al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcţia) şi conţinutului.
- Acoperişurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.
- Pavimentul curţilor va fi cu cel puţin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiţii de echipare edilitară

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**, cu următoarele completări:

- Toate clădirile amplasate în zona centrală a comunei BISTREȚ vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit şi a aparatelor de aer condiţionat pe clădirile monument istoric; pentru celelalte imobile se va evita amplasarea lor în locuri vizibile, pe faţadele principale ale construcţiilor.
- Toate bransamentele noi pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat.
- Pentru instituţiile şi serviciile publice se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică şi apă; pentru spital vor fi asigurate două surse suplimentare de energie electrică.

Art. 13 - Spaţii verzi şi plantate

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

- Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, vizibile din circulaţiile publice.
- Se vor amenaja spaţii verzi şi plantate în suprafaţă de minimum 30% din suprafaţa totală a incintei.
- Spaţiile libere de construcţii şi amenajări (circulaţii) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 m^2.
- Se vor inventaria şi proteja arborii valoroşi, care vor fi puşi în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.
- Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulaţie.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

- În cazul funcţiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre strada a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălţimea maximă de 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparenta dublată de gard viu;
- Spaţiile comerciale şi de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spaţiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative.
- Pentru alte funcţiuni gardurile spre stradă se vor încadra în înălţimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăşi înălţimea maximă prevazută la pct. I.7.3. Împrejmuiri.

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului (POT)

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 50%

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} **=** 1,80

<u>In prezenta documentatie a fost reglemenata ZONA CENTRALA al localitatii</u>

*

ZONE PROTEJATĂ Şi ZONE DE PROTECŢIE

A. ZONE CU RISCURI NATURALE

B. ZONE DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE

C. ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ,

*

A. ZONE CU RISCURI NATURALE

in extravilaulu comenei Bistreţ au fost identificate individual în cadrul *Studiului de risc* întocmit de Consiliul Judeţean Dolj şi pus la dispoziţia proiectantului prin grija beneficiarului, in zona de sud a localitatii (sat Bistret sat si Plosca) prezinta risc de inundatii datorita creşterii nivelului Dunării, aşa cum s-a întâmplat la inundaţiile din primăvara anului 2006,când digul de apărare al Dunarii, din zona Ghidici-Rast-Bistreţ a cedat pe o porţiune de 1 km sub presiunea viiturilor aduse de Dunăre. Digul a fost refacut, zona de risc este marcata în PUG – atât în planşa "Încadrare în teritoriu" cât şi în pansa "Reglementări" imobile aflate in zona cu risc de inundații propritari sunt obligat sa obține avizul consilul județean Dolj pentru construire, conform măsuri de prevenire şi protecţie în caz de inundaţii - ISU

Nu vor fi amplasate construcţii sau amenajări pe zone instabile sau cu risc de alunecare şi se va urmări permanent comportarea zonelor instabile şi cu risc de alunecare şi vor fi luate măsurile necesare pentru prevenirea apariţiei de noi alunecări şi extinderii alunecărilor existente.

Se recomandă luarea de măsuri pentru creşterea stabilităţii zonelor instabile sau cu risc de alunecare.

Potrivit prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Normativelor NP 112 si NP 74, în scopul asigurării rezistenţei, stabilităţii şi siguranţei construcţiilor şi amenajărilor, pentru orice construcţie sau amenajare este obligatorie elaborarea studiului geotehnic. Nivelul de aprofundare al acestuia depinde de importanţa construcţiei/amenajării şi de riscul geotehnic al amplasamentului.

Zonele de risc sunt marcate în PUG – atât în planşa "Încadrare în teritoriu" cât şi în pansa "Reglementări" şi pentru aceste zone se introduce interdicţia temporară de construire până la înlăturarea riscului de alunecare şi/sau de inundaţii, se vor realiza studii geotehnice aprofundate prin care se vor fundamenta măsurile specifice care se impun

B. ZONE DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE

- GENERALITĂŢI

În prezenta documentaţie în planşa "Încadrare în teritoriu" şi în pansa "Reglementări" în baza Listei Monumentelor Istorice, actualizată în 2015 şi în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările ulterioare.

zonele de protecţie ale monumentelor istorice au fost delimitate, în prezenta documentaţie, în baza Studiului Istoric de fundamentare elaborat pentru actualizare PUG Comuna Bistreț Jud. Dolj. de arh. Al-Bashtawi Mohammad –

urbanist istorie urbana (D, D_3, D_{Z0}, E, G5) și în baza, fişe a monumentelor istorice elaborate de o echipă formată din:

Doctor Arheolog Bondoc Petruș-Dorel – Specialist atestat MCC şi Expert atestat MCC bunuri arheologice şi Arhitecti din cadruul CP BAMPROIECT srl.

În urma cercetării teritoriului administrativ al comunei, analizării lucrărilor istorice elaborate anterior cu privire la teritoriul menționat, precum și consultării populației în vederea cunoașterii memoriei locale, au fost identificate alte situri arheologice, necartate, in afara de cei din LM 2015.

Pentru ficare monument istoric (situri) sa intocumit fişa a monumentelor istorice. Anexata la **prezenta documentaţie**

Monumentele istorice conform Listei Monumentelor Istorice 2015, situate în intravilan au fost delimitat zonele de protecţie in prezentul PUG in planșa de reglementari conform Studiului istoric urban de fundamentare pentru întocmirea Planului Urbanistic General:

Nr. crt.	Poz. LMI	COD LMI	DENUMIREA	LOCALITATEA	ANUL
1.	388	DJ-II-m-B-08193	**Biserica** „Sf. Nicolae", „Sf. Arhangheli"	sat Bistreț, com. BISTREȚ	1826
2.	389	DJ-II-m-B-08194	**Biserica** „Izvorul Tămădurii"	sat Bistreț NOU, com. BISTREȚ	Sec. XIX
3.	69	DJ-II-s-B-07908	**Sit** arheologic "Castrul roman" din satul Plosca	La 8,2km. de satul Plosca, com. BISTREȚ	
4.	70	DJ-II-m-B-07908.01	**Sit** arheologic "Castrul roman" din satul Plosca	La 8,2km. de satul Plosca, com. BISTREȚ	Epo. Romană
5.	71	DJ-II-m-B-07908.02	**Sit** arheologic "Castrul de piatră" sat Plosca	La 8,2km. de satul Plosca, com. BISTREȚ	Epo. Romană

Imobilele menţionate în lista de mai sus sunt clasate ca monumente/situri istoric în Lista monumentelor istorice LM 2015

1. Biserica "Sf. Nicolae şi Sfinţii Arhangheli" din satul Bistreţ, com. B istreţ, jud Dolj, datare 1826,
2. Biserica "Izvorul Tămăduirii" din satul Bistreţu Nou, com. Bistreţ, jud. Dolj, datare sec.XIX.,
3. situl arheologic (Situl este acoperit de o pădure), **DJ-II-s-B-07908** "**Castrul roman**" este situate la 8,2km. de satul Plosca, situate in extravilanul teren pădure; (castrul roman de pământ se suprapune cu castrul roman de piatră), comunei Bistreţ, jud. Dolj, nu este datat. comuna Bistreţ,
4. Monumentul istoric **DJ-II-m-B-07908.01** "**Castrul roman**" este situate la 8,2km. de satul Plosca, situat in extravilanul teren pădure; (castrul roman de pământ se suprapune cu castrul roman de piatră), comunei Bistreţ, jud. Dolj, este datare Epoca romană punctul "*Pichetul grănicerilor"* şi punctul *"Grindul Cetatea"*, la 500 m. NORD de sat, datare: epoca daco-romană

5. Monumentul istoric **DJ-II-m-B-07908.02** "**Castrul de piatră**" este situate la 8,2km. de satul Plosca, situat in extravilanul teren pădure; (castrul roman de piatră se suprapune cu castrul roman pământ), comunei Bistreţ, jud. Dolj, este datare Epoca romană,

Descrierea corectă este cea din RAN, "Castrele[2]", pentru că e vorba de o cetate de pământ şi un castru de piatră, ambele romane, ale căror locaţii se suprapun, în parte. Toponimul "Grindul Cetatea" este necunoscut de către localnici, iar "Pichetul Grănicerilor" nu corespunde locaţiei siturilor, acesta aflându-se la aproximativ 1,5 km spresud-est de punctul arheologic.
Amplasamentul din LMI şi din RAN nu este corectă, siturile aflându-se la aproximativ 8,2 km sud de satul Plosca şi nu la "500 m nord de sat".

În RAN mai apar situri arheologice, şi anume:

- Situl arheologic **Ferma 2** care se află la aproximativ 4 km sud-est de satul Plosca, pe malul lacului Bistreţ şi la aproximativ 1 km est de situl "Cabana de Metal". Situl apare numai în RAN, cu codul 70931.03. Este acoperit de păşune.
- Situl arheologic "**Cabana de Metal"** se află la aproximativ 3 km sud de satul Plosca, pe malul lacului Bistreţ. Situl apare numai în RAN, cu codul 70931.02. 70931.02 (*Cabana de metal*), 70931.20 (*Botu Puriceanului*) și 70931.05 (*Groapa Puricelui*). Este acoperit de păşune, zonă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare
- Măgura Gentoaia: **Codul RAN al sitului arheologic :** 70913.01 și 70913.02, situl se află pe un teren agricol la aprox. 350 m vest de localitatea Bistrețul Nou comuna Bistreț și la aprox. 3 km est de pârâul Balasan și are un diametru de 30 m, zonă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare.

În urma cercetării teritoriului administrativ al comunei, au fost identificate şi alte situri arheologice, necartate, in afara de cei din LM 2015 menţionate de mai sus. Pentru care sa a intocumit fişe cu Codul RAN al sitului arheologic anexate la **prezenta** ***documentaţie[3] P.U.G.***

În conformitate cu cele precizate în studiul arheologic efectuat de dr. Dorel Bondoc, privitor la patrimoniul arheologic al comunei Bistreț, este vorba despre 12 situri arheologice. În cazul în care din întâmplare sau în cadrul unor cercetări sistematice vor mai fi evidențiate și alte situri, acestea urmează a fi înregistrate în Repertoriul Arheologic Național și după caz, clasate în LMI.

Pentru zonele unde au fost semnalate situri arheologice, în cazul efectuării oricăror intervenții edilitare care afectează solul sau subsolul, se instituie obligativitatea realizării unor cercetări arheologice preventive, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.
Pentru orice fel de intervenție edilitară care afectează solul sau subsolul din interiorul zonei de protecție a siturilor arheologice, se instituie obligativitatea de efectuare a unui diagnostic arheologic intruziv, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

[2] Conform datele din PUG şi RLU 2011 și a studiului istoric de fundamentare
[3] Conform datele din fişă sit arheologic Castrul de pământ de la Bistreț Întocmit, dr. Dorel Bondoc anexate la studiului istoric.

Pentru orice documentație aferentă unui P. U. Z., care are ca obiect introducerea în intravilan a unui teren, se va elabora un studiu arheologic teoretic.

Pentru orice punct din cadrul zonei de protecție a siturilor arheologice este obligatoriu ca eliberarea autorizației de construire sau alte intervenții în sol să fie acordată doar cu avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a Jud. Dolj.

ÎN ZONELE DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE sunt cuprinse mai multe funcţiuni, care vor fi detaliate în acest regulament, autorizarea construcţiilor în aceste zone presupune de asemenea reguli suplimentare faţă de restul zonelor funcţionale, în scopul atingerii obiectivelor de dezvoltare specifice acestor areale.

Se menţionează utilizările interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă de protecţie a unui monument istoric. Dintre acestea se menţionează în mod special activităţile productive poluante, chiar şi în cazul în care poluarea se înscrie în limitele admise, activităţile de depozitare, respectiv activităţile de gospodărie comunală, incluzând platformele de precolectare a deşeurilor, cimitirele, cu excepţia celor existente în jurul bisericilor şi care nu se vor mai exinde.

În ceea ce priveşte amenajarea spaţiilor publice, incluzând spaţiile verzi şi de agrement, pietonalele, pieţele etc., pentru toate funcţiunile cuprinse în zonele de protecţie a monumentelor istorice, tratarea lor va fi unitară, cu mobilier urban de asemena şi construcţiile din zona lor de protecţie se vor utiliza finisaje tradiţionale (ţigla ceramică, tabla de cupru etc.), finisaje din aceeaşi gamă şi în aceeaşi paletă de culori, cu materiale de calitate şi rezistente – lemn, metal, piatră, pe baza unor proiecte autorizate, cu respectarea avizului Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului.

Pentru imobil/teren delimitat topographic/cadastral cuprinzând acele creaţii umane în cadru natural care sunt mărturii culturalistorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic sunt marcate cu **(A)** in planșa de reglementari la recomadare studiul istoric de fundamentare a PUG-ului, **intarvenție asupalor vor fi avizate OBLIGATORIU[4] de MC/ Directia Judeteana pentru Cultura, Dolj** cu aceleași condiții din zona de protecție a monumentelor istorice

În vederea protejării, conservării şi punerii în valoare a elementelor de patrimoniu şi conservării specificului local se propune păstrarea şi se admite, după caz, revenirea la funcţiunea iniţială, cu excepţia situaţiilor în care, prin prezentul regulament, funcţiunea iniţială este considerată incompatibilă cu funcţiunea zonei şi se stabilesc următoarele măsuri:

- După avizarea şi aprobarea Planului Urbanistic General se vor respecta întocmai prevederile legislaţiei în vigoare care reglementează eliberarea autorizaţiilor de construire în cazul intervenţiilor asupra monumentelor istorice şi în zonele de protecţie ale acestora, obţinerea avizului Ministerului Culturii fiind obligatoriu în aceste cazuri.
- Evitarea densificărilor prin construirea în planul de la stradă.
- Încurajarea unor activităţi tradiţionale.
- Se instituie interdicţia amplasării mormintelor şi a oricăror alte construcţii subterane sau supraterane la o distanţă mai mică de 5 m faţă de cel mai apropiat perete exterior al bisericilor monument istoric de pe teritoriul

[4] conform conditiilor din avizul Ministerului Culturii - Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice (CZMI, nr.11)

administrativ al Comunei. Prin grija primăriei, după aprobarea Planului Urbanistic General, se va comunica instituirea interdicţiei mai sus amintite tuturor parohiilor care deţin biserici monument istoric şi Arhiepiscopiei Craiovei.

- Vor fi supuse avizării Ministerului Culturii lucrările edilitare, de construcţii, reţele sau instalaţii care pot afecta în orice fel siturile arheologice înregistrate în Lista Monumentelor Istorice sau în Registrul Arheologic Naţional.
- În vederea păstrării acestor valori ale patrimoniului construit a fost definită o **zonă de protecţie**, aceasta fiind delimitată pe limitele de parcele.
- Intervenţiile asupra monumentelor istorice din zona de protecţie sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecţie a monumentelor istorice, pentru autorizarea construcţiilor noi sau a intervenţiilor la construcţiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional, respectiv al Direcţiei Judeţene pentru Cultură şi Patrimoniu Naţional Dolj.
- În cazul în care vor apărea situaţii neprevăzute care să conducă la fenomene de instabilitate ale terenului în zona de siguranţă a obiectivelor cu caracter de monumente istorice, pe baza unor studii de specialitate se vor lua măsuri speciale, astfel încât să nu fie pusă în pericol zona de protecţie a monumentelor, în conformitate cu Legea nr. 422/20052, art.8, titlul II, cap.I. În situaţii extreme se poate recurge la strămutarea obiectivelor de arhitectură sau monumentele istorice, pe baza unor documentaţii întocmite special în acest scop, cu respectarea tuturor prevederilor legale privind acest gen de lucrări.
- Monumentele istorice aflate pe teritoriul Comuna BISTREȚ au un statut reprezentativ cu valoare culturală seminificativă, ca reper obligatoriu de integrare în zonă, atât în elaborarea documentaţiilor, cât şi la acordarea avizelor şi aprobărilor pentru intervenţiile de construire şi amenajare din perimetrul zonei de protecţie identificat.

*

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 - Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de reparaţii, renovare/reabilitare şi extinderi ale clădirilor existente, construcţii noi şi schimbări de destinaţie la construcţiile existente – compatibile cu statutul de monumente istorice şi/sau zonă de protecţie a monumentelor istorice, unde este cazul, (situaţie în care proiectele vor fi obligatoriu avizate de Ministerul Culturii prin Direcţia pentru Cultură a Judeţului Dolj) – pentru funcţiuni publice şi de interes general, administrative, de învăţământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism şi mică producţie manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare şi utilizare a terenului (POT şi CUT) stabiliţi prin prezenta documentaţie.

În cazul conversiilor funcţionale se recomandă revenirea la destinaţiile iniţiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcţiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului Dolj.

Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuinţelor existente în perimetrul definit în alte funcţiuni premise sau permise cu condiţionări.

La proiectarea construcţiilor noi se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Lucrările de construire, reconstruire, desfiinţare sau schimbare de destinaţie în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentaţie, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului Dolj) şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte instituţii competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă poluare.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

La proiectarea construcţiilor noi se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi respectiv al zonei de protecţie a monumentului istoric:

- activităţile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activităţile productive cu risc tehnologic, activităţile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulaţia în zonă;
- spaţii de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de precolectare a deşeurilor urbane;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor mari, cu o suprafaţă totală mai mare de 50 m^2;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor pluviale.

Pentru funcţiunile incompatibile existente în perimetrul ZC se vor autoriza numai lucrări de reparaţii curente, consolidări etc., sau de conversie funcţională la funcţiuni permise sau permise cu condiţionări. Nu este permisă dezvoltarea funcţiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

În cazul utilizării funcţionale a mai multor parcele pentru noua construcţie, se va menţine exprimarea în plan şi în arhitectura faţadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se va pune în valoare conturul incintei.

Se admite relotizarea cu condiţia menţinerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

a) front la stradă de minimum 15,00 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 18,00 m;

b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 400,00 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 600,00 m^2;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor care au suprafaţa sub 400,00, respectiv 600,00 m^2, şi care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru celelalte funcţiuni se recomandă:

a) front la stradă de minimum 12,00 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 15,00;

b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 300,00 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 400,00 m^2;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.3 Amplasarea faţă de aliniament**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent.
- Instituţiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00 m.
- Pentru celelalte funcţiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planşa Reglementări.
- La intersecţii construcţiile vor fi retrase astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranţa circulaţiei publice; regula se aplică la toate intersecţiile la care nu s-a instituit prin prezentul PUG interdicţia temporară de construire până la realizarea documentaţiei de urbanism pentru modernizare, cu excepţia monumentelor istorice.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta separă zona

centrală de zona rezidenţială, o funcţiune publică sau un lăcaş de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcţii va respecta o retragere minimă faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 m.

- Distanţa dintre clădirea unui lăcaş de cult şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei va fi de minimum 10,00 m.
- Instituţiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale şi posterioare cu minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m.
- Pentru celelalte funcţiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 m şi posterioare de min 5,00 m.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având ferestre pe faţada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent pe o lungime de maximum 15,00 m de la aliniament, iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime dar nu mai puţin de 3,00 m.
- În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20,00 m de la aliniament
- În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate şi retragerea faţă de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălţime dar nu mai putin de 3,00 m. retragerea faţă de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălţime dar nu mai puţin de 5,00 m.
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime dar nu mai puţin de 3,00 m.
- Cuplarea la calcan este permisă numai între construcţii de acelaşi tip (nu cuplarea unei construcţii principale la o construcţie anexă).

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente dacă din studiul istoric nu rezultă alte reglementări;
- Se vor respecta condiţiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcţiunii şi reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condiţiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă se recomandă a se respecta o distanţă egală cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de 3,50 m.
- Distanţa se poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care

faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi ce necesită lumină naturală.

- Pentru parcelele cu fronturi continue se menţin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curţilor să ţină seama de următoarele:

Art. 8 - Accese şi circulaţii

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**, pct. **1.4.1 Accese carosabile** şi **1.4.2. Accese pietonale**, cu următoarele completări:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puţin un acces carosabil de minimum 3,50 m lăţime, direct dintr-o circulaţie publică sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.
- Numărul şi tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcţiuni.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.
- În cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 m, care să permită accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor;
- În cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe faţadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului, care va lăsa vizibil aspectul curţii interioare.

Art. 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

- Parcarea/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulaţiilor publice, cu excepţia monumente istorice.
- Pentru dimensionarea suprafeţelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcţiuni se va consulta Anexa 5.
- În situaţia în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5 la prezentul Regulament, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanţa de maxim 250,00 m de amplasament.

Art. 10 - Înălţimea maxima a clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**, **pct. I.6.2 Înălţimea maximă a construcţiilor**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra înălţimile existente.

- În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.
- În zonele construite compact se va menţine linia cornişelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m şi a tangentei la acesta la 45^0.
- În intersecţii se poate autoriza un nivel suplimentar în planul faţadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecţia aliniamentelor.
- Global, la nivelul zonei de protecţie a monumentelor istorice, nu se va depăşi un regim de înălţime de P+2E (P+2E+M în zona centrală), dar în toate cazurile justificate înălţimea clădirilor se va stabili in raport cu înălţimea monumentelor istorice în a căror zonă de protecţie se propun
- Construirea sau supraetajarea locuinţelor din zona de protecţie a monumentelor istorice se va face astfel încât să nu fie „alterată" perpectiva către monumentele istorice.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**, pct. **I.6.3 Aspectul exterior al clădirilor** – cu excepţia monumentelor istorice, la care intervenţiile se realizează doar pe baza studiilor istorice – cu următoarele completări:

- Orice intervenţie asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condiţiile legii; pentru restul clădirilor şi pentru noile clădiri propuse se va ţine seama de caracterul zonei şi de prevederile legale în legătură cu autorizarea construcţiilor în zona de protecţie a fiecărui monument".
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice funcţiunilor şi statutului de zonă de protecţie a unui monument istoric, cu respectarea caracterului general al zonei şi arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenţei compoziţionale a ansmablurilor urbane.
- Arhitectura clădirilor izolate va ţine seama de caracterul general al zonei şi de aspectul vecinătăţilor immediate.
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserţie pentru clădirile noi şi justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenţii asupra clădirilor existente.
- Se interzice realizarea clădirilor cu calcane vizibile din circulaţiile publice.
- Se interzic imitaţiile stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitaţiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor (ex.: utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice: gresie, faianţă etc) şi utilizarea culorilor stridente şi a finisajelor strălucitoare. Vor fi utilizate materiale durabile şi finisaje de calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate şi culorile naturale ale materialelor.
- Orice intervenţie asupra faţadelor existente, ca şi modul de realizare a faţadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate avizat, conform legii.

- Intervenţiile asupra faţadelor vor ţine seama de regulile de construire pentru unitatea teritorială de referinţă (U.T.R.) în care se încadrează aceste inserţii.
- Balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat, vor putea depăşi aliniamentul cu maximum 2,00 m şi vor avea partea inferioară a consolelor la o distantaţă de minimum 3,00 m peste cota trotuarului.
- Firmele şi reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulaţia – auto şi pietonală) cât şi al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcţia) şi conţinutului.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior şi alterează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul faţadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,00 – 6,00 metri;
- Acoperişurile vor fi realizate din materiale specifice zonei si cadrului arhitectural existent şi vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.
- Pavimentul curţilor va fi cu cel puţin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiţii de echipare edilitară

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**, cu următoarele completări:

- Toate clădirile amplasate în zona centrală a Comunei vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare (apă-canal, electrice).
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit şi a aparatelor de aer condiţionat pe clădirile monument istoric; pentru celelalte imobile se va evita amplasarea lor în locuri vizibile, pe faţadele principale ale construcţiilor.
- Toate bransamentele noi pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat.
- Pentru instituţiile şi serviciile publice se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică şi apă; pentru spital vor fi asigurate două surse suplimentare de energie electrică.

Art. 13 - Spaţii verzi şi plantate

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

- Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, vizibile din circulaţiile publice.
- Se vor amenaja spaţii verzi şi plantate în suprafaţă de minimum 30% din suprafaţa totală a incintei.
- Spaţiile libere de construcţii şi amenajări (circulaţii) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 m^2.
- Se vor inventaria şi proteja arborii valoroşi, care vor fi puşi în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.

- Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulaţie.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

- În cazul funcţiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre strada a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălţimea maximă de 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparenta dublată de gard viu;
- Spaţiile comerciale şi de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spaţiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative.
- Pentru alte funcţiuni gardurile spre stradă se vor încadra în înălţimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăşi înălţimea maximă prevazută la pct. I.7.3. Împrejmuiri.

- **Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului (POT)**
- Conform funcţiunii din zona de protecţie a momumentelor istorice.
- **Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului (CUT)**
  - Conform funcţiunii din zona de protecţie a momumentelor istorice.

*

B. ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ[5]

De asemenea a fost delimitata o zona (ZCP) unde se gropeaza mai multe imobile de valoare istorica și arhitecturala sau cu elemente de arhitectura deosebite, specific zona[6] imobile au fost marcate cu **(A)** in planșa de reglementari conform recomadarelor din studiul istoric de fundamentare.

În ceea ce priveşte imobilele cu valoare arhitucturala sau cu arhituctura specifica zonei prezentate in planșa de reglementari si in studiul istoric de fundamentare a PUG-ului, vor fi avizate si autorizate conform legii cu respectare arhitectura și specificul zonei.

CONDITII DIN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ:

- finisaje din aceeaşi gamă şi în aceeaşi paletă de culori, cu materiale de calitate şi rezistente – lemn, metal, piatră, pe baza unor proiecte autorizate
- respecta spiceficul tradițional sau arhitectural al imobilului
- conversiilor funcţiuni și nu este permisă dezvoltarea funcţiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare
- este permis reconstruire sau extindere / supraetajare

[5] conform recomandări din studiul istoric de fundamentare pentru elaborarea PUG şi RLU
[6] Conform studiului istoric urban de fundamentare

- sunt permise *finisaje tradiţionale (ţigla ceramică, tabla de cupru etc.), finisaje din aceeaşi gamă şi în aceeaşi paletă de culori* **(alb, bej, maru deschis) -** fara color strdinte
- poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă zonei din prezenta documentații.

Proprietarii imobilelor din zonele protejate care nu sunt clasificate ca monumente istorice pot efectua lucrări de amenajare interioară fără autorizaţie de construcţie, reparatii acoperis, fara modificarea formei si a materialelor din care este construit, Potrivit art. 11 al Legii nr. 50/1991.

Monumente istorice cuprinse în ZCP

în zona delimitată ca **ZCP**, un monument istoric clasat în LMI 2015.

De asemenea, în comună sunt unele clădiri valoroase construite în prima jumătate sau la jumătatea secolului XX, care pot fi propuse pentru clasarea lor în LMI. *În ceea ce priveşte imobilele cu valoare arhitucturala sau cu arhitectura specifica zonei, prezentate in planșa de* ***Reglementări urbanistice – zonificare*** *si in studiul istoric de fundamentare a PUG-ului, vor fi avizate si autorizate conform conditiilor zonei de protectie a monumentelor istorice* si a Zonei propusă ca zona construită protejata *din prezenta documentatie.*

Nr. crt.	Poz. LMI	COD LMI	DENUMIREA	LOCALITATEA	ANUL
1.	388	DJ-II-m-B-08193	**Biserica** Bisrica „Sf. Nicolae", „Sf. Arhangheli"	sat Bistreț, com. BISTREȚ	1826

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, pentru autorizarea lucrărilor de construcţii la monumentele/siturile istorice clasate, aflate pe Lista Monumentelor Istorice, precum şi pentru imobilele situate în zonele de protecţie ale monumentelor istorice clasate, zone delimitate în cadrul PUG (planşa Reglementări), se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură Dolj, iar la emiterea autorizaţiei de construire se va urmări respectarea prin proiect a condiţiilor cuprinse în aviz.

Zona Construită Protejată este prezentata in PUG si intr-o plansa de Reglementari si in (UTR), alte reglementari vor fi detaliate in *Planului urbanistic zonal* (ZCP). *conform Art. 47, alin 3 din LEGE 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Este obligatorie intocmit* (ZCP)

***

Regulamentul tratează următoarele zone funcţionale:

IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

IS 1 – Subzona instituţii publice

IS 2 – Subzona instituţii de învăţământ

IS 3 – Subzona cultură-culte

IS 4 – Subzonă sănătate

IS 5 – Subzona comerţ şi prestări servicii pentru populaţie

IA - ZONA UNITĂŢILOR ECONOMICE (industriale şi agricole)

I – Subzona unităţilor industriale

A – Subzona unităţilor agricole

L - ZONA DE LOCUIRE

LM1 – Subzona locuinţelor individuale izolate sau cuplate în regim de înălţime maxim P+2E

SP - ZONA DE SPAŢII VERZI ŞI Amenajate, Turism, Agrement şi Sport

P – Subzona spaţiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantaţii de aliniament, plantaţii de protecţie)

S – Subzona agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii)

C - ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE

CR - Subzona căilor rutiere

TE – ZONA DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC 1 - Subzona platformelor gospodăreşti (precolectare deşeuri menajere

GC 2 - Subzona cimitirelor

DS - ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

Delimitarea unităţilor teritoriale de referinţă (UTR) este determinată de:

- Coerenţa funcţională a ariei definite – care se analizează în raport cu funcţiunea dominantă, funcţiunile existente (compatibile sau incompatibile cu funcţiunea dominantă) şi în raport cu care o zonă este sau nu structurată
- Coerenţa compoziţională – care se referă la analiza densităţii şi caracteristicilor regimului de construire (continuu sau discontinuu), regimului de înălţime, regimului de aliniere a volumelor construite (la stradă şi faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelelor), stării/vechimii fondului construit şi valorii arhitecturale a acestuia, după caz, şi în raport cu care o zonă este per ansamblu omogenă sau eterogenă
- Situarea în context – poziţia în localitate, în raport cu: limita zonei centrale a comunei Bistreț, limita zonei de protecţie a elementelor de patrimoniu natural sau construit (clasate sau nu), alte zone cu regim diferit (zona de protecţie a infrastructurii tehnico-edilitare, a infrastructurii feroviare, a cuvetei lacurilor, a arealurilor naturale protejate etc.) şi în raport cu care UTR este sau nu grevat de diverse limitări (ale regimului de construire, de înălţime etc.).

Din punctul de vedere al prezentului regulament servituţile şi măsurile aferente au fost specificate şi tratate în cadrul fiecărei zone funcţionale.

***

IS - INSTITUŢII PUBLICE ŞI SERVICII

Subzone:

IS 1 – Subzona instituţii publice

IS 2 – Subzona instituţii de învăţământ.

IS 3 – Subzona cultură-culte

IS 4 – Subzonă sănătate

IS 5 – Subzonă comerţ-servicii

- GENERALITĂŢI

Din punct de vedere al localizării în teritoriu, funcţiunea **IS** se concentrează în **zona centrală** a Comuna, care grupează şi principalele instituţii de nivel oraşenesc, fiind aşadar prezentă atât în zona centrală a comunei BISTREŢ, aşa cum este identificată în planşa Reglementări, cât şi dispersat, în restul teritoriului intravilan.

Orice intervenţie asupra monumentelor istorice, precum şi în zona de protecţie a monumentelor istorice (delimitată potrivit planşei de Reglementări din prezentul PUG în interiorul razei de 200 m stabilite prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare) necesită avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului Dolj), alte avize de specialitate conform legii, ca şi pentru amplasarea, conformarea şi pentru aspectul arhitectural al unor noi construcţii şi amenajări exterioare sau pentru desfiinţarea unor construcţii; toate acestea vor fi ilustrate în relaţie cu monumentului istoric existent în imediata vecinătate, în zona de protecţie stabilită în interiorul razei de 200 m şi în zona de co-vizibilitate.

Se va urmări completarea fronturilor existente la stradă, amenajarea circulaţiilor pietonale şi a scuarurilor, mobilarea cu mobilier urban de calitate şi asigurarea unui iluminat stradal şi arhitectural corespunzător, pe baza unor proiecte tehnice de specialitate.

Se vor amenaja şi întreţine spaţii plantate de aliniament.

În afara zonei centrale se vor respecta aceleaşi condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor şi de autorizare a lucrărilor de construire sau desfiinţare în zona **IS**.

Realizarea, reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice se va realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate. La elaborarea acestor proiecte se vor respecta profilurile stradale reglementate prin prezenta documentaţie.

La amenajarea spaţiilor publice se recomandă utilizarea unitară a materialelor şi finisajelor, a seturilor de mobilier urban, inclusiv corpuri şi sisteme de iluminat, marcaje, indicatoare, staţii de transport în comun, precum şi utilizarea unor plantaţii decorative de calitate, alcătuite preponderent din specii locale de arbori şi arbuşti ornamentali. Construcţiile provizorii de tip chioşcuri de difuzare a presei vor fi abordate de asemenea unitar, pentru a se asigura coerenţa ansamblului, alături de mobilierul urban (se recomandă utilizarea unui singur model pentru întreaga zonă **IS**).

Oprirea sau staţionarea vehiculelor pentru aprovizionare pe domeniul public (pe suprafeţele carosabile sau pietonale), în **zona centrală** a comunei, pe traseul aferent mijoacelor de transport în comun şi pe cele cu trafic auto sau pietonal

intens, se va face după un orar stabilit.

infrastructura edilitară aeriană existentă (cabluri, tubulatură etc.) se va introduce etapizat în subteran.

Publicitatea privind popularizarea evenimentelor culturale, ştiinţifice, comerciale, electorale etc. e admisă pe tot teritoriul comunei BISTREŢ, în condiţiile stabilite de administraţia publică locală, cu condiţia ca elementele de tip afiş, "mash", "banner", panou să fie expuse pe perioade limitate de timp, până la încheierea evenimentului popularizat.

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcţii noi şi schimbări de destinaţie la construcţiile existente, compatibile cu statutul de **zonă centrală** a localităţii şi zonă de protecţie a monumentelor istorice, pentru funcţiuni publice şi de interes general, administrative, de învăţământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism şi mică producţie manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare şi utilizare a terenului (POT şi CUT). Se admite construirea de obiective noi şi renovarea/reabilitarea construcţiilor existente.

Se pot autoriza conversii funcţionale potrivit destinaţiilor iniţiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcţiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului Dolj.

Se admite păstrarea dar se poate admite şi conversia locuinţelor existente în perimetrul definit al **zonei centrale** a Comuna în alte funcţiuni premise sau permise cu condiţionări.

La proiectarea construcţiilor noi se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**

Lucrările de construire, reconstruire, desfiinţare sau schimbare de destinaţie în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentaţie, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului Dolj) şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte instituţii competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă poluare.

Se pot autoriza unităţi de alimentaţie publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum numai la o distanţă de minimum 100 m de instituţiile publice şi lăcaşele de cult.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

Art. 3 - **Utilizări interzise**

Se interzic orice funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi respectiv al zonei de protecţie a monumentului istoric:

- activităţile poluante, activităţile productive cu risc tehnologic, activităţile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulaţia în zonă;
- spaţii de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de precolectare a deşeurilor urbane;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor.
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor pluviale.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

d) front la stradă de minimum 12 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 15 m;

e) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 300 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 500 m^2;

f) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor care au suprafaţa sub 300 sau 500 m^2 (după caz), şi care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**

Se va respecta regimul de aliniere a construcţiilor şi împrejmuirilor, conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secţiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planşa Reglementări.

În cazul monumentelor istorice se va păstra obligatoriu aliniamentul existent.

Art. 6 - **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**

Se menţine regimul de construire actual, izolat pe parcelă.

În cazul în care una din limitele laterale ale proprietăţii se află calcanul unei construcţii învecinate, se recomandă ca noua construcţie să se alipească la

calcanul existent, cu acordul vecinului, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 2,00 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua construcţie se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 2,00 m.

Se recomandă ca faţă de limita posterioară a parcelei construcţiile să fie retrase cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea construcţiei la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 m.

Dacă una din limitele parcelei separă parcela de o funcţiune publică existentă sau propusă sau de o biserică se interzice construirea pe limita parcelei, iar retragerea faţă de această limită va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m.

Pentru subzona **IS 3**, distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele parcelei (laterale şi posterioară) este de minimum 10,00 m.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**

Construcţiile de pe aceeaşi parcelă se vor poziţiona la distanţe minime egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele; distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu prezintă ferestre.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin servitute prin una din proprietăţile învecinate.

La proiectarea noilor construcţii se vor asigura accesele carosabile şi pietonale specifice fiecărei activităţi.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**

Nu se admite parcarea autovehiculelor în curtea construcţiei monument istoric sau în faţa acesteia.

În celelalte situaţii, staţionarea vehiculelor este permisă numai în afara circulaţiilor publice.

Suprafeţele necesare pentru parcaje se determină în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în **Anexa III** la prezentul regulament).

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

Regimul maxim de înălţime admis, exprimat în număr de niveluri este P+2E.

Pentru subzona **IS 1, IS 3** regimul de înălţime maxim este P+2E+M.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Pentru subzonele **IS 2, IS 4, IS 5**, regimul de înălţime maxim este P+2E.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**

Orice intervenţie asupra monumentelor istorice şi asupra imobilelor situate în zona de protecţie a monumentelor istorice se va putea realiza numai în condiţiile legii, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului Dolj.

Pentru celelalte construcţii şi pentru construcţiile noi se va ţine cont de caracterul general al zonei şi de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcţie şi finisaje).

În cazul construcţiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic: finisajele exterioare de tip placaje (ceramice) sau învelitori lucioase, materiale plastice, alte materiale incompatibile cu caracterul zonei şi utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Firmele şi reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulaţia – auto şi pietonală) cât şi al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcţia) şi conţinutului.

Acoperişurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Pavajul curţilor va fi cu cel puţin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcţiile noi vor fi prevăzute cu instalaţii de alimentare cu apă, instalaţii sanitare, instalaţii de alimentare cu energie electrică, potrivit funcţiunii fiecărei construcţii. Soluţiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la reţelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităţilor în sistem local până la echiparea cu reţele, ca şi branşarea obligatorie a construcţiei, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităţilor pe strada respectivă.

Se va asigura captarea şi evacuarea apelor pluviale din curţi în reţeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, către circulaţiile publice.

Spaţiile libere de construcţii sau amenajări vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 m^2.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Se va menţine caracterul curent al împrejmuirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimea de maximum 2,20 m şi minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn, vor avea înălţimea maximă de 2,20 m.

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

Pentru subzonele funcţionale **IS 1** şi **IS 3**:

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 40%

Pentru subzonele funcţionale **IS 2**,

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 25%

Pentru subzonele funcţionale **IS 4** şi **IS 5**:

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 30%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

Pentru toate subzonele funcţionale **IS 1** şi **IS 3**:

(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 1,52

Pentru subzonele funcţionale **IS 2**:

(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 0,75

Pentru subzonele funcţionale **IS 4** şi **IS 5**:

(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 0,90

*

IA - ZONA DE UNITĂŢI ECONOMICE (industriale şi agricole)

- GENERALITĂŢI

Subzone :

I – subzona unităţi industriale

A – subzona unităţi agricole

Zona unităţilor economice (industriale şi agricole) grupează activităţile agricole şi industriale şi de depozitare, mixte.

Prezenta documentaţie propune menţinerea obiectivelor existente, dar pentru obiectivele economice propuse se poate face nu mai prin PUZ urmând să se reglementeze amplasarea şi conformarea construcţiilor, măsurile de protecţie a zonelor de locuire adiacente, după caz, asigurarea acceselor carosabile şi pietonale şi rezolvarea parcajelor în interiorul incintelor.

Schimbarea de destinaţie, a terenurilor se poate face nu mai prin PUZ aprobat, conform legii.

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

IA- Activităţi productive agricole şi industriale nepoluante, de cercetare, prelucrare, ambalarea, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor rezultate din activităţile productive agricole şi industriale (agroindustriale), inclusiv servicii (comerţ, alimentaţie publică) aferente unităţilor economice, locuinţe de serviciu sau unităţi de cazare temporară pentru angajaţi în condiţii ce vor fi reglementate printr-o documentaţie de urbanism elaborată şi aprobată în condiţiile legii (PUZ), in caz de schimbare de destinaţie orice funcţiuni incompatibile cu statutul zonei.

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**

IA- În desfăşurarea activităţilor productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă numai cu condiţia de a nu creşte gradul de poluare, în condiţiile stabilite prin documentaţia de urbanism PUZ şi cu respectarea condiţiilor din avizul de mediu.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

În acest sens se recomandă studierea întregii zone asupra căreia s-a instituit interdicţie temporară de construire până la elaborarea PUZ, fie în cadrul unei singure documentaţii fie, obligatoriu în acest caz, prin corelarea dcumentaţiilor de urbanism pentru întreaga zonă.

Art. 3 - **Utilizări interzise**

IA- În cazul păstrării funcţiunii (**I, A**) se interzice amplasarea locuinţelor – cu excepţia unor spaţii de cazare temporară sau locuinţe de serviciu pentru angajaţi – şi a unităţilor de învăţământ şi orice alte echipamente publice sau instituţii de interes general, cu excepţia cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajaţi.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

IA- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 1.000 m^2. cu o lăţime minimă de 20,00 m.

Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activităţi productive.
Pentru construcţiile noi, retragerile de la aliniamente vor fi de minimum:

- 10,00 m pe străzile de categoria a II-a
- 6,00 – 8,00 m pe străzile de categoria a III-a

Condiţiile efective de amplasare a construcţiilor faţă de aliniament se vor stabili prin PUZ elaborat şi aprobat conform legii.

Art. 6 - **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**

IA- Se interzice amplasarea construcţiilor pe limita parcelei către zone cu funcţiuni diferite de zona I, A.

Se vor respecta distanţe minime egale cu jumătate din înălţimea construcţiei dar nu mai puţin de 6,00 m faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor.

Condiţiile efective de amplasare a construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor se vor stabili prin PUZ elaborat şi aprobat conf. legii.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**

IA- Distanţa între construcţii va fi egală cu înălţimea celei mai înalte construcţii, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanţa se poate reduce la jumătate dacă faţadele nu au uşi/ferestre.
Se vor respecta condiţiile de protecţie împotriva incendiilor şi normele tehnice specifice.

Condiţiile efective de amplasare a construcţiilor pe aceeaşi parcelă se vor stabili prin PUZ elaborat şi aprobat conform legii.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**

IA- Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute, cu lăţimea de minimum 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie (stingere a incendiilor) şi a mijloacelor de transport grele.

Condiţiile efective de asigurare a acceselor şi circulaţiilor se vor stabili prin PUZ elaborat şi aprobat conform legii.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**

IA- Staţionarea vehiculelor în timpul lucrărilor de executare a construcţiilor ca şi în timpul exploatării construcţiilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute în interior zone de circulaţie şi zone de parcare.

Spaţiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul regulament.

Condiţiile efective de asigurare a spaţiilor de parcare/garare se vor stabili prin PUZ elaborat şi aprobat conform legii.

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

IA- Pentru toate obiectivele propuse înălţimea maximă admisă se stabileşte prin planuri urbanistice zonale, PUZ elaborate şi aprobate conform legii.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**

IA- Faţadele clădirilor vor fi simple şi se vor armoniza cu restul zonei; toate faţadele vor fi tratate la acelaşi nivel cu faţada principală.

Condiţiile efective referitoare la aspectul exterior al clădirilor se vor stabili prin PUZ elaborat şi aprobat în condiţiile legii.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

IA- Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare existente în zonă. Se va asigura preepurarea apelor uzate şi evacuarea apelor pluviale la reteaua publica de canalizare sau, până la asigurarea capacităţii reţelei publice, la un bazin de retenţie propriu, în incinta proprietăţii. În zonele în care urmează a se asigura echiparea cu reţele, utilităţile se vor asigura în sistem local, iar după realizare, construcţiile vor fi racordate pe cheltuiala proprietarilor.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

IA- Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor se vor inventaria arborii valoroşi, care vor fi păstraţi pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puşi în valoare după finalizarea obiectivului.

Suprafaţa minimă plantată a fiecărei incinte în zona **I, A** va reprezenta 20% din suprafaţa incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori şi arbuşti, cu cel puţin un arbore la fiecare 100 m^2. Plantaţii de protecţie vor fi dispuse pe toate laturile incintei.

Se recomanda ca suprafeţele impermeabilizate să fie reduse strict la circulaţiile şi suprafeţele destinate parcajelor.

Condiţiile efective de asigurare a spaţiilor verzi şi plantate aferente funcţiunii se vor stabili prin PUZ elaborat şi aprobat conform legii.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

IA- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimea maximă de 2,20 m, din care un soclu de 0,60 m şi vor fi dublate cu gard viu, în cazul în care nu se stabileşte altfel printr-o documentaţie de urbanism avizată şi aprobată conf. legii.

În funcţie de zonă şi de specificul activităţii se recomandă ca porţile de acces în incintă să fie retrase faţă de aliniament, pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulaţia pe drumurile publice.

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

IA- (POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} = 60%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului** :

IA- (CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 1,80

*

L – ZONA DE LOCUIRE

Subzone:

L – Subzona locuinţelor individuale izolate, înşiruite sau cuplate în regim de înălţime maxim P+2E

- GENERALITĂŢI

Zona de locuinţe şi funcţiuni complementare reprezintă zona cu ponderea cea mai mare în cadrul localităţii.

Zona cuprinde locuinţe individuale, cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru consum propriu, cu regim de construire preponderent izolat. Zona de locuire cuprinde şi subzona de locuinţe colective, mai puţin întinsă, care conţine blocuri în regim P+1E, P+ 2E şi terenurile aferente.

Valoarea fondului construit în cadrul zonei de locuinţe şi funcţiuni complementare este eterogenă, ca şi calitatea construcţiilor şi starea lor.

Orice intervenţie în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată potrivit planşei de Reglementări din prezentul PUG (în interiorul razei de 200 m), inclusiv pentru amplasarea, conformarea şi aspectul arhitectural al unor noi clădiri şi amenajări exterioare sau pentru desfiinţarea unor construcţii parazitare necesită avize de specialitate, conform legii.

La proiectarea şi autorizarea construcţiilor noi de locuinţe se vor respecta prevederile privind suprafeţele şi dotările minimale stabilite prin Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 - Utilizări permise

L – Se poate autoriza construirea de locuinţe individuale sau colective în regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de construire de până la P+2E şi, după caz, P+2E+M (**numai în zona centrală**), precum şi renovarea, reabilitarea, extinderea construcţiilor existente.

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**

L – Lucrările de construire/desfiinţare, reconstruire, schimbare de destinaţie din zonele de protecţie în jurul monumentelor istorice se vor autoriza numai cu avizul Direcţiei de Cultură a Judeţului Dolj şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte organe ale administraţiei publice competente, potrivit legii.

Se pot autoriza, cu acordul prealabil al tuturor vecinilor, construcţii noi mixte cu funcţiunea de locuinţe şi servicii, alte activităţi definite la zonele funcţionale **IS** şi **S** (dotări turistice), sau conversii funcţionale la locuinţele existente, cu respectarea următoarelor condiţii:

- funcţiunile propuse să fie compatibile cu caracterul zonei pentru: funcţiuni comerciale (comercial-bancare), de servicii, inclusiv turism/agroturism de

dimensiuni reduse (maximum 10 locuri de cazare) şi mică producţie nepoluantă, manufacturieră (artizanat),

- să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă nici un fel de poluare, inclusiv fonică, să nu genereze transporturi grele
- să ocupe spaţii situate la parterul construcţiilor, cu condiţia ca suprafaţa aferentă funcţiunilor publice să nu depăşească 100 m^2, respectiv 30% din aria totală (desfăşurată) a construcţiei şi să aibă intrare separată pentru public/clienţi.

În **zona centrală** acest procent poate să ajungă până la 50% din suprafaţa totală, cu condiţia ca locuinţa/locunţele să respecte prevederile privind suprafeţele şi dotările minimale stabilite prin Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi condiţiile privind protejarea mediului şi sănătatea populaţiei. În cazul depăşirii suprafeţei de 100 m^2 aferente funcţiunilor publice, autorizarea se va face în baza unui PUZ elaborat şi aprobat în condiţiile legii.

Art. 3 - Utilizări interzise

L – Se interzic:

- funcţiuni comerciale şi servicii care depăşesc suprafaţa de 100 m^2 arie construită desfăşurată, generează un trafic important, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, deşeurile produse sau programul de activitate sau care utilizează pentru producţie şi depozitare grădinile de faţadă, vizibile din spaţiul public;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor mari, cu suprafaţa totală mai mare de 50 m^2, alte anexe gospodăreşti care produc disconfort
- în spaţiile libere din curţi, vizibile din circulaţiile publice: orice anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor şi orice alte anexe gospodăreşti pentru depozitarea materialelor, pentru depozitare sau preparare alimente şi hrană pentru animale, toalete; este interzisă depozitarea materialelor de orice fel (materiale de construcţii, combustibili, hrană pentru animale)
- depozitarea en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice, depozitarea de materiale reciclabile
- platformele de precolectare a deşeurilor urbane, în afara zonelor stabilite prin prezenta documentaţie;
- staţii de alimentare cu carburanţi, ateliere de întreţinere şi reparaţii auto;
- lucrările de terasament care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

În afara zonei centrale definite prin prezenta documentaţie se permite utilizarea terenului pentru producţie agricolă şi se admite în anexele gospodăreşti

adăpostirea animalelor, depozitarea reziduurilor şi depozitarea produselor rezultate din activităţile agricole, cu condiţia ca între aceste anexe şi funcţiunile şi echipamentele publice să se respecte o distanţă minimă de 25,00 m.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea şi comasarea mai multor parcele se pot face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

L – **Parcelele rezultate** sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 12,00 m pentru locuinţele izolate, 10,00 m pentru cele cuplate;

b) suprafaţa minimă a parcelei de minimum 250,00 m^2 pentru locuinţele izolate, 200,00 m^2 pentru cele cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;

d) acces direct sau prin servitute de minimum 3,50 m lăţime.

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor. Parcelele cu suprafaţa mai mică de 250/200 m^2 (în funcţie de regimul de construire – izolat/cuplat/înşiruit) se pot comasa cu una din parcelele învecinate pentru a deveni construibile.

– **Parcelele sunt construibile** numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 12,00 m pentru locuinţele izolate, 10,00 m pentru cele cuplate;

b) suprafaţa minimă a parcelei de minimum 400,00 m^2;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;

d) acces direct sau prin servitute de minimum 5,00 m lăţime.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**

L – Construcţiile şi împrejmuirile se vor retrage faţă de axul străzilor conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secţiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planşa ***Reglementări urbanistice - zonificare***.

În zona centrală se va urmări completarea fronturilor şi se pot autoriza funcţiuni publice la parter în condiţiile stabilite la **Art. 1** şi **Art. 2** din prezentul capitol.

– Construcţiile se vor retrage faţă de frontul opus cu minimum o distanţă egală cu înălţimea construcţiei propuse, dar nu mai puţin de distanţa minimă din axul străzii, conform profilului stradal corespunzător.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Construcţiile noi vor fi dispuse izolat pe lot. Se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de:

- 2,00 m în interiorul subzonelor

şi posterioare de minimum:

- 3,00 m în interiorul subzonelor

În cazul în care pe una din limitele laterale ale proprietăţii se află calcanul unei construcţii învecinate, se recomandă ca noua construcţie să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului.

Cuplarea la calcan este permisă numai între construcţii de acelaşi tip (nu cuplarea unei construcţii principale la o construcţie anexă).

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă această limită separă de o parcelă rezervată funcţiunilor publice sau unei biserici; în acest caz, retragerea obligatorie faţă de limită va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m în cazul funcţiunilor publice şi respectiv de 10,00 m în cazul lăcaşului de cult.

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă

L – Construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre construcţii, dar nu mai puţin de 3,00 m; distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu au ferestre.

Se interzice amplasarea anexelor gospodăreşti pentru creşterea animalelor şi păsărilor şi a altor anexe care produc disconfort pe limita către circulaţia publică.

– Construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre construcţii, dar nu mai puţin de 6,00 m, iar în cazul în care pe parcelă se află calcanul unei construcţii de acelaşi tip (nu o construcţie provizorie sau anexă), se recomandă ca noua construcţie să se alipească la calcanul existent.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

L – Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulaţie publică direct sau prin servitute.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

– Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 5,00 m dintr-o circulaţie publică direct sau prin servitute.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi

Se interzice circulaţia animalelor pe străzile principale ale localităţii.

Art. 9 - **Parcarea/gararea autovehiculelor**

Staţionarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei.

Suprafeţele parcajelor necesare pentru funcţiunile compatibile cu locuirea se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, **Anexa III** la prezentul regulament.

Pentru locuinţele noi sau în cazul autorizării extinderii/supraetajării celor existente se va asigura minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare locuinţă, în afara circulaţiilor publice (în interiorul proprietăţii).

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

L – Înălţimea anexelor gospodăreşti amplasate pe limitele laterale sau posterioare ale proprietăţilor nu va depăşi înălţimea gardului (2,20 m).

L – P+2E

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

În toate cazurile se va ţine cont de specificul zonei, de zona centrală a localităţii, de zona de protecţie a monumentului istoric existent şi de caracteristicile clădirilor din zonă privind volumetria, arhitectura faţadelor, materialele de construcţie şi finisaje.

În cazul locuinţelor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic finisajele exterioare lucioase, strălucitoare şi/sau în culori stridente.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Acoperişurile se vor realiza din materiale durabile şi vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Se interzice folosirea azbocimentului.

Pavajul curţilor va fi deasupra cotei trotuarului; se va evita scurgerea apelor pe parcelele învecinate, în conformitate cu prevederile Codului civil.

Anexele vizibile din spaţiul public se vor armoniza cu clădirea principală, atât în ceea ce priveşte finisajele şi culorile cât şi arhitectura.

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcţiile noi vor fi prevăzute cu instalaţii de alimentare cu apă, instalaţii sanitare, instalaţii de alimentare cu energie electrică, potrivit funcţiunii fiecărei construcţii. Soluţiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru construcţiile autorizate pe străzile în curs de racordare la reţelele edilitare vor avea în vedere rezolvarea utilităţilor în sistem local până la echiparea cu reţele (cu

conditia respectării normelor de protecţie sanitară şi încadrării în condiţiile stabilite prin avizul de mediu), ca şi obligativitatea racordării construcţiei pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităţilor la nivelul străzii.

Se va asigura captarea şi evacuarea apelor pluviale din curţi în reţeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, vizibile din circulaţiile publice.

Se vor amenaja spaţii verzi şi plantate în suprafaţă de minimum 30% din suprafaţa totală a incintei.

Spaţiile libere de construcţii şi amenajări (circulaţii) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 m^2.

Se vor inventaria şi proteja arborii valoroşi, care vor fi puşi în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.

Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulaţie.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

L – Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor respecta înălţimea medie a gardurilor spre stradă ale parcelelor învecinate, cu încadrarea în intervalul stabilit prin prezentul regulament, de minimum 1,80 m şi maximum 2,20 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn, fier sau plasă metalică dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn şi vor avea înălţimea de 2,20 m.

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

($POT_{max} = AC/S_{teren}$ x 100)

L: POT_{max} **=** 35%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

($CUT_{max} = ADC/S_{teren}$)

L: CUT_{max} **=** 1,05

Regimul de inalțime P+2E permite mansardare cu un procent de 60% din suprafața construita la sol

*

SP - ZONA SPAŢIILOR VERZI

Subzone:

P – Subzona spaţiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantaţii de aliniament, plantaţii de protecţie)

S - Subzona agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii)

- GENERALITĂŢI

Zona cuprinde parcuri, scuaruri şi spaţii pentru sport, turism şi agrement, plantaţii de aliniament sau de protecţie.

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Subzona P – Se pot autoriza:

- spaţii plantate
- circulaţii pietonale

Subzona S – Se pot autoriza construcţii şi amenajări pentru practicarea sportului, pentru turism şi agrement în spaţii acoperite/descoperite.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în **subzona P** se poate face numai în baza unor proiecte complexe sau, după caz, a unor proiecte întocmite în baza unor documentaţii de urbanism elaborate, avizate şi aprobate în conformitate cu prevederile legislaţiei privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, ale legislaţiei privind protecţia mediului şi cu normele de protecţie aprobate pe plan local. Proiectele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile legislaţiei privind calitatea în construcţii, autorizarea construcţiilor şi urbanismul, ale legislaţiei privind protecţia mediului şi cu normele de protecţie aprobate pe plan local, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul regulament

La proiectarea construcţiilor noi pentru cultură (expoziţii, biblioteci etc.), recreere, mobilier urban, locuri de joacă sau sport în aer liber, adăposturi, grupuri sanitare, spaţii şi amenajări comerciale sau de alimentaţie publică, temporare sau definitive, se vor respecta următoarele condiţii:

- suprafaţa ocupată de acestea şi suprafaţa aferentă circulaţiilor, însumate, să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a parcului sau scuarului
- să nu fie împrejmuite sau delimitate prin elemente care să împiedice circulaţia liberă a publicului.

Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în **subzona S** se va face în baza unor proiecte elaborate în conformitate cu prevederile legislaţiei privind calitatea în construcţii, autorizarea construcţiilor şi urbanismul, ale legislaţiei privind protecţia mediului şi cu normele de protecţie aprobate pe plan local, cu respectarea

reglementărilor stabilite prin prezentul regulament. Neîncadrarea în parametrii şi condiţiile impuse prin prezenta documentaţie impune elaborarea unei noi documentaţii de urbanism, avizate şi aprobate în condiţiile legii.

Parcajele se vor amplasa în exteriorul spaţiului verde, în apropierea acceselor, în afara circulaţiilor publice.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzice schimbarea funcţiunii de spaţii verzi.

Se interzice amplasarea de chioşcuri şi tarabe pe spaţiile verzi şi plantate adiacente trotuarelor sau din interiorul parcurilor.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru **subzona P**: nu este cazul.

Pentru **subzona S**: suprafaţa minimă construibilă este de 500 m^2 pentru unităţile de cazare şi alimentaţie publică.

Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Se vor respecta retragerile impuse, conform profilurilor stradale din planşa Reglementări.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

În principiu, pentru toate construcţiile şi amenajările propuse se vor respecta retrageri minime de 5,00 m faţă de limitele laterale şi posterioare, după caz pentru **subzona P**, retrageri care în **subzona S** pot creşte până la o distanţă egală cu înălţimea maximă a construcţiei respective.

În **subzona S**, în cazul în care amplasamentul se învecinează cu o zonă rezidenţială, proiectele vor fi însoţite, după caz, de un studiu de însorire.

Aceste retrageri pot fi modificate printr-o documentaţie de urbanism de tip PUD. însoţit, după caz, de un studiu de însorire.

Art. 7 - Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă

Construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre construcţii, dar nu mai puţin de 6,00 m.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică, inclusiv pentru vehiculele de aprovizionare sau întreţinere care se deplasează pe aleile ocazional carosabile ale incintei.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**

Pentru **subzona P**: parcajele se vor dispune în afara spaţiului verde şi circulaţiilor publice. Suprafaţa parcajelor va fi calculată conform normelor şi normativelor specifice şi, după caz, de capacitatea clădirilor proiectate. În cazul în care, pentru construcţiile proiectate sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare normele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. În zona de acces vor fi prevăzute parcări amenajate pentru biciclete.

Pentru **subzona S**: conform normelor şi normativelor specifice funcţiunii propuse (a se vedea Anexa III la prezentul Regulament). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive va fi prevăzut câte 1 loc de parcare la 30 de persoane (pentru personal, public şi sportivi), la care se adaugă 1 loc de parcare pentru autocare.

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

Pentru toate construcţiile şi amenajările se stabileşte un regim de construire maxim P+1E.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**

Se vor aplica prescripţiile stabilite în cap. I.6.3.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Construcţiile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare. Branşamentele vor fi realizate îngropat.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Subzona P – se recomandă folosirea preponderentă a speciilor locale, adaptate condiţiilor climatice din zonă, atât din considerente economice cât şi ecologice. Studierea modului de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Subzona S – spaţiile verzi şi plantate vor ocupa minimum 30% din suprafaţa incintei şi vor face obiectul unor studii de specialitate. Se recomandă, de asemenea, folosirea preponderentă a speciilor locale.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Subzona P – se recomandă ca scuarurile, pastilele verzi şi plantaţiile de aliniament (fâşiile verzi) să fie lăsate neîmprejmuite dar delimitate prin borduri

care să împiedice scurgerea pământului, sau cel mult împrejmuite cu parapeţi de maximum 0,60 m înălţime, iar în cazul parcurilor (grădinilor) publice să se realizeze cel mult o împrejmuire transparentă (plasă sau garduri metalice) dublată cu gard viu, cu soclu de maximum 0,60 m. Împrejmuirile către parcelele învecinate pot fi opace şi de maximum 2,20 m înălţime.

Subzona S – după caz, împrejmuirile vor avea minimum 1,80 m înălţime, din care un soclu opac de maximum 0,60 m şi o parte transparentă realizată din metal sau lemn, dublate cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăţi pot fi opace şi de maximum 2,20 m înălţime.

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100)

Subzona P: POT_{max} = 10% (inclusiv suprafeţele aferente circulaţiilor)

Subzona S: POT max se stabileşte prin documentaţia de urbanism aprobată conform legii, cu încadrarea în următoarele valori:

- 50% pentru construcţii şi amenajări
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje
- 30% pentru spaţiile verzi

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

(CUT_{max} – ADC/S_{teren})

Subzona P: CUT_{max} = 0,2

Subzona S: CUT_{max} = 1,0

*

C – ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE

- GENERALITĂŢI

Subzone

CR – subzona căilor de comunicaţie rutieră

Zona căilor de comunicaţie cuprinde toate suprafeţele aferente căilor de comunicaţie rutieră şi căilor ferate cuprinse în intravilanul localităţii, inclusiv garaje/parcaje publice, staţii de transport în comun/gari, autogări, staţii de alimentare carburanţi, depozite şi atelire cu, spaţii destinate serviciilor aferente circulaţiei rutiere şi feroviare şi transportului în comun.

Zona căilor de comunicaţie nu cuprinde plantaţiile de aliniament sau de protecţie şi fâşiile/pastilele verzi.

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

CR– Se poate autoriza – cu avizul administratorului căilor de comunicaţie respective – realizarea şi întreţinerea de căi de comunicaţie şi pietonale de toate categoriile prevăzute în prezenta documentaţie, de reţele tehnico-edilitare şi de siguranţă a circulaţiei, precum şi de lucrări de artă şi amenajări pentru oprirea şi staţionarea mijloacelor de transport pentru călători şi transportul de mărfuri, ca şi serviciile aferente, inclusiv staţiile pentru călători.

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**

CR– Se pot autoriza – cu avizul administratorului căilor de comunicaţie respective – construcţii şi amenajări pentru staţionarea, alimentarea şi întreţinerea mijloacelor de transport legate de transportul de călători şi transportul de mărfuri, ca şi serviciile aferente, inclusiv staţiile pentru călători, în baza unor studii de specialitate şi documentaţii de urbanism aprobate conform legii.

Pot fi autorizate construcţii provizorii numai pentru menţinerea funcţionalităţii actuale şi cu menţionarea în autorizaţie a duratei de existenţă a construcţiilor şi amenajărilor (până la data începerii lucrărilor de execuţie/modernizare a căilor de comunicaţie de către autoritatea locală).

Art. 3 - **Utilizări interzise**

CR– Sunt interzise orice construcţii de natură a îngreuna sau pune în pericol traficul de persoane şi/sau mărfuri pe, de a obtura vizibilitatea în curbe sau intersecţii precum şi vizibilitatea indicatoarelor.

Sunt interzise orice construcţii sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele prevăzute prin prezenta documentaţie.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

CR– Suprafaţa minimă a unei parcele construibile pentru construcţiile de birouri aferente funcţiunii este de 400,00 m^2, cu deschiderea la stradă de minimum 15,00 m.

Pentru construcţiile de gari, autogări, staţii de alimentare cu carburant etc. caracteristicile se stabilesc conform studiilor de specialitate.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**

CR– Pentru construcţiile de staţii de călători şi birouri, staţii de alimentare cu carburanţi şi de întreţinere etc. se vor asigura retrageri minime de 8,00 m pe străzi de categoria a III-a şi 10,00 m pe străzi de categoria a II-a.

Art. 6 - **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**

CR – Construcţiile vor fi dispuse izolat pe parcelă.

Distanţa faţă de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 6,00 m.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**

CR – Distanţa minimă între construcţii va fi egală cu înălţimea construcţiei celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 m, sau conform normelor tehnice în vigoare. Această distanţă se poate reduce la jumătate dacă faţadele nu au accese sau ferestre.

Se vor respecta condiţiile de protecţie la incendii.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**

CR – Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**

CR – Staţionarea pentru accesul în incintă se va rezerva în afara circulaţiei publice. Porţile de acces se vor retrage către interiorul parcelei.

Pentru gări, autogări, se vor asigura spaţii de staţionare pentru cel puţin 1 autocar şi 3 microbuze, precum şi locuri de parcare pentru călători şi angajaţi, în funcţie de capacitatea construcţiilor de birouri/servicii aferente transportului în comun.

Staţiile de alimentare cu carburanţi vor fi prevăzute cu locuri de oprire şi parcare pentru clienţi şi personal, în funcţie de tipul şi capacitatea staţiei.

Pentru alte tipuri de construcţii se vor proiecta şi realiza parcaje potrivit normelor în vigoare.

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

CR – Regimul maxim de înălţime este P+2E.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**

CR – Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu zona şi vecinătăţile.

Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate unitar cu faţada principală.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

CR – Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele de apă-canal şi alimentare cu energie electrică şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor pluviale.

Până la realizarea reţelelor utilităţile se vor asigura în sistem local, urmând ca după realizarea acestora, racordarea să se facă pe cheltuiala proprietarului/administratorului terenului şi construcţiilor.

Pe străzile fără canalizare, până la realizarea reţelei, se va asigura scurgerea apelor în şanţuri sau rigole.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

CR – Suprafeţele libere de construcţii şi amenajări din incintă şi suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate şi amenajate cu un arbore la fiecare 100 m^2.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

CR – Împrejmuirea la stradă va fi transparentă şi va avea înălţimea de până la 2,20 m, din care un soclu opac de 0,60 m.

Porţile de intrare se vor retrage de la aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor în afara drumurilor publice.

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

CR – (POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 50%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

CR – (CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 1,50

*

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

- GENERALITĂŢI

Pentru echipamentele publice se aplică normele specifice de utilizare a terenurilor şi de dimensionare a construcţiilor.

Orice intervenţie asupra echipamentelor publice situate în zone protejate/zone de protecţie se va autoriza şi executa în condiţiile legii, numai cu avizul administratorului căii de circulaţie şi cu avizele stabilite prin legislaţia în vigoare.

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de realizare şi întreţinere/reparaţii la echipamente edilitare şi construcţiile aferente acestora: puţuri de captare, captări din ape de suprafaţă, construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria de apă, staţiile de epurare, reţeaua de alimentare cu energie electrică, cu gaze, de telefonie etc., clădiri şi instalaţii pentru sistemele de alimentare (cu apă: staţii de tratare, rezervoare înmagazinare, staţii de pompare, reţea de alimentare cu apă etc.; cu energie electrică: reţea de alimentare, reţea de iluminat public stradal, inclusiv în incinte şi spaţiile verzi, sisteme de iluminat decorativ pentru punerea în valoare a unor clădiri) şi pentru sistemul de tratare şi evacuare a apelor uzate (reţea de canalizare, staţie de epurare etc.), construcţii administrative şi împrejmuiri de protecţie, după caz, etc.

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**

Se vor respecta normele specifice fiecărui tip de echipament. Zonele de protecţie sanitară, conform Ordinului 536 din 1997 – Norme de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei, se vor include în suprafaţa de teren afectată obiectivului.

Art. 3 - **Utilizări interzise**

Se interzice utilizarea parţială a terenului şi construcţiilor echipamentelor edilitare pentru alte activităţi decât cele specifice funcţiunii.

Se interzic orice activităţi care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile, orice activităţi care prezintă risc tehnologic sau de poluare.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

În proiectarea şi la autorizarea echipamentelor publice se va ţine cont de normele tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament şi de prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

Pentru clădirile administrative suprafaţa minimă a parcelei este de 400,00 m^2 şi cu o deschidere minimă la stradă de 15,00 m.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**

În proiectare şi la autorizarea echipamentelor noi se vor urmări normele specifice şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996.

În cazul construcţiilor izolate retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,00 m, dacă normele tehnice specifice de funcţionare a echipamentului permit aceeaşi retragere cu cea a locuinţelor sau cu alte funcţiuni din zona învecinată, cu condiţia ca înălţimea construcţiei noi să nu depăşească distanţa dintre aliniamente; în caz contrar, se va respecta condiţia de retragerea de minimum 6,00 m.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Se vor respecta normele tehnice specifice şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

În lipsa altor prevederi, construcţia nouă se va retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 5,00 m.

Art. 7 - Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă

Se vor respecta normele tehnice specifice şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

Dacă normele specifice nu prevăd altfel, construcţiile de pe aceeaşi parcelă vor respecta între ele o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea construcţiei celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 m; distanţa se poate reduce la jumătate numai dacă pe faţadele respective nu sunt ferestre.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

Toate echipamentele publice vor avea parcaje dimensionate conform normelor tehnice şi prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată, în interiorul parcelei pe care sunt amplasate.

Art. 10 - Înălţimea maximă a construcţiilor

Regimul maxim de înălţime este P+2E.

Se vor respecta normele tehnice corespunzătoare funcţiunii şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată, urmărindu-se încadrarea în zonă.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul construcţiilor va exprima funcţiunea. Volumele vor fi simple şi se vor armoniza cu specificul zonei. Faţadele laterale şi posterioare vor fi tratate unitar cu faţada principală.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Toate construcţiile noi vor fi racordate la reţelele publice.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor pluviale.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Se vor respecta normele tehnice în vigoare şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

Spaţiile libere între construcţii şi aliniament, precum şi cele dintre construcţii şi limtele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi plantate cu arbori formând, după caz, o fâşie de protecţie atât către circulaţia publică, cât şi către parcelele învecinate (cel puţin un arbore la fiecare 100 m^2).

Parcajele vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă, după caz, cu un gard opac sau (semi)transparent, cu soclu opac de maximum 0,60 m şi înălţimea totală de maximum 2,20 m, dublat de un gard viu. Pe limitele laterale şi posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălţimea de minimum 2,20 m şi vor opace.

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100)

POT_{max} **–** conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 50%.

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

(CUT_{max} – ADC/S_{teren})

CUT_{max} – conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 1,5 **.**

*

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Subzone:

GC 1 - Subzona platformelor gospodăreşti (precolectare a deşeurilor menajere)

GC 2 - Subzona cimitirului

- GENERALITĂŢI

Zona este alcătuită din construcţiile şi amenajările izolate pentru gospodărie comunală şi cimitire, inclusiv extinderi ale acestora.

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Subzona GC 1 – construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria comunală, inclusiv construcţiile administrative şi construcţiile anexe, platforme şi instalaţii pentru precolectarea deşeurilor.

Subzona GC 2 – cimitire, capele, spaţii pentru administraţia cimitirelor, depozitare şi anexe sanitare, spaţii pentru servicii aferente (comercializare obiecte specifice, flori, monumente funerare).

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**

În zona de protecţie a monumentelor istorice, orice intervenţie se va autoriza numai cu avizul Direcţiei pentru Cultură a Judeţului Dolj şi cu respectarea condiţiilor din celelalte avize.

Subzona GC 1 – pentru obiectivele noi, se vor respecta normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prin Ordinul nr. 536/1997

Subzona GC 2 - înfiinţarea de noi cimitire se poate face numai în baza unei documentaţii de urbanism (PUZ) aprobate în condiţiile legii. La elaborarea PUZ se va avea în vedere ca zona de protecţie sanitară să fie obligatoriu inclusă în incintă.

Art. 3 - **Utilizări interzise**

În zonele de protecţie a monumentelor istorice sunt interzise orice lucrări incompatibile cu statutul de monument istoric, de natură să afecteze amenajările şi traseele existente.

În zona de protecţie sanitară nu se vor realiza fântâni sau puţuri pentru alimentare cu apă potabilă şi nu se vor amenaja grădini de legume-fructe destinate consumului.

Pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic activităţile cu risc tehnologic şi de poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează.

Sunte interzise lucrările de terasament care pot provoca scurgerea apelor spre proprietăţile învecinate.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile: Nu este cazul.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**

Clădirile noi vor respecta retragerile impuse faţă de aliniament conform profilurilor stradale stabilite – planşa Reglementări.

Art. 6 - **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**

Subzona GC 1 – Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 m.

Subzona GC 2 – Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 m. Construcţiile funerare se vor autoriza numai în interiorul perimetrului delimitat de zona de protecţie.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**

Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu media înălţimilor fronturilor opuse dar nu mai puţin de 6,00 m sau conform normelor tehnice specifice.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică.

Subzona GC 2 – se vor amenaja alei ocazional carosabile.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**

Staţionarea pentru accesul în incintă se va amenaja în afara spaţiului circulaţiei publice.

Subzona GC 2 – Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice. La dimensionarea suprafeţelor aferente locurilor de parcare se va avea în vedere un număr minim de 5 locuri de parcare.

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

Înălţimea construcţiilor se va încadra în caracterul zonei. Regimul maxim de înălţime este P+1E.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**

Volumele construite vor fi simple şi în concordanţă cu specificul fiecărei funcţiuni. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate unitar cu faţada principală.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Toate construcţiile administrative noi vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate.

Se va asigura evacuarea rapidă a apelor pluviale la reţeaua de canalizare.

Subzona GC 2 – se vor asigura: puncte de apă din reţeaua publică, un spaţiu de colectare a deşeurilor.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Suprafeţele libere de construcţii şi amenajări vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 m^2.

În cimitire se va planta vegetaţie înaltă pe aleile principale şi pe toată zona de protecţie sanitară, care trebuie rezervată în interiorul incintei.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Porţile de acces vor fi retrase faţă se aliniament, pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de intrarea în incintă.

Împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi-opace, vor fi tratate adecvat, vor fi dublate cu gard viu/plantaţii de arbori şi vor avea înălţimi de maximum 2,20 m.

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100)

Subzona GC 1 – POT_{max} **=** 50%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

(CUT_{max} – ADC/S_{teren})

Subzona GC 1 – CUT_{max} **=** 1,00

*

DS - ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

- GENERALITĂŢI

Emiterea autorizaţiilor de construire se face cu respectarea legislaţiei în vigoare şi a normelor specifice, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naţionale şi a teritoriului pentru apărare, precum şi Legea apărării naţionale a României nr. 45/1994, potrivit cărora lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desfiinţare a obiectivelor cu caracter militar, respectiv cele cuprinse în programele de investiţii ale MApN, MI, MJ, SRI, SIE, STS şi SPP se autorizează de către fiecare din aceste instituţii, cu respectarea prevederilor prezentei documentaţii.

MENȚIONEZ: *in cazul daca există zonelelor militare restricționate, stabilite de comun accord cu unitățile militare existente pe teritoriul administrative (U.A.T) cu lațimea de cel puțin 200 m, in care se va institui interdicție de construire, pentru neafectarea, sub nicio formă, a activitaților militare, terenurilor, construțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în adminstrarea Ministerului Apărarării Naționale.*

- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Construcţii şi amenajări specifice zonei cu destinaţie specială, locuinţe de serviciu, servicii aferente funcţiunii de bază.

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**
În condiţiile legislaţiei în vigoare, cu respectarea avizelor ministerului de interne, alte organisme centrale şi locale conform legii.

Art. 3 - **Utilizări interzise**
Potrivit reglementărilor specifice.

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile
Se va păstra parcelarea existentă. Reparcelarea se paote face numai în baza unei documentaţi ide urbanism legal aprobate.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**
Se vor respecta retragerile stabilite conform profilurilor stradale – planşa Reglementări.

Art. 6 - **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**
Pentru construcţiile noi se vor respecta retrageri minime de 5,00 m faţă de limita posterioară a parcelei şi de 2,00 m faţă de limitele laterale.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**

Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**
Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**
Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**
Regimul maxim de înălţime este P+2E.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**
Potrivit reglementărilor specifice. Se recomandă volumetrii simple, în concordanţă cu funcţiunea şi cu respectarea vecinătăţilor.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**
Construcţiile noi se vor racorda la reţelele tehnico-edilitare. Până la realizarea acestora, utilităţile se vor asigura în sistem local, cu avizul Agenţiei de Protecţie a Mediului Dolj şi al Agenţiei Naţioanle Apele Române, urmând ca beneficiarul să se branşeze ulterior pe cheltuială proprie.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**
Suprafaţa aferentă spaţiilor verzi şi plantate va fi minimum 20% din suprafaţa totală a incintei.

Spaţiile libere de construcţii sau amenajări vor fi înierbate şi plantate cu arbori.

Art. 14 - **Împrejmuiri**
Se recomandă ca împrejmuirea să se facă spre stradă cu un gard transparent cu înălţimea de 1,80... 2,20 m din care un soclu opac de 0,60 m, dublat spre interiorul parcelei la 2,00 m cu o împrejmuire opacă, între cele două garduri fiind plantată vegetaţie medie şi înaltă.

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 50%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

CUT_{max} – ADC/S_{teren}, CUT_{max} = 1,50

*

II.2. ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

EX – ZONE REZEVATE ÎN EXTRAVILAN

EX I - NATURA 2000: Pădurea de arborete de stejar brumăriu Branişte–Bistreţ este declarată prin H.C.J. 26/1994 ca arie forestieră protejată, având o suprafaţă de 200 ha.

În urma adresei nr. 4011/31 mai 2010 emisă de către Agenţia pentru Protecţia Mediului Dolj, ariile naturale protejate aflate pe teritoriul comunei Bistreţ sunt: Coridorul Jiului (cod ROSCI0045) şi Bistreţ (cod ROSPA0010).

Coridorul Jiului (cod ROSCI0045) este specificat în programul Natura 2000 desemnat de legislaţia naţională în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 1964 din 13 decembrie 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a Reţelei Ecologice Europene Natura 2000 în România.

Suprafaţa totală a sitului ROSCI0045 este de 71394 ha, cuprinde judeţele Dolj şi Gorj iar coordonatele sitului sunt: Latitudine 44°19'9" şi Longitudine 23°43'3".

42% din totalul sitului comunitar ROSCI0045 Coridorul Jiului se află pe teritoriul administrativ al comunei Bistreţ.

ROSCI0045 Coridorul Jiului protejează un număr de 14 habitate şi 12 specii de vertebrate de interes european listate în Directiva Habitate.

EX II - SUBZONELE CU RISC DE INUNDAŢII

in extravilaulu comenei Bistreţ au fost identificate individual în cadrul *Studiului de risc* întocmit de Consiliul Judeţean Dolj şi pus la dispoziţia proiectantului prin grija beneficiarului, in zona de sud a localitatii (sat Bistret sat si Plosca) prezinta risc de inundatii datorita creşterii nivelului Dunării

Nu vor fi amplasate construcţii sau amenajări pe zone instabile sau cu risc de alunecare şi se va urmări permanent comportarea zonelor instabile şi cu risc de alunecare şi vor fi luate măsurile necesare pentru prevenirea apariţiei de noi alunecări şi extinderii alunecărilor existente.

Se recomandă luarea de măsuri pentru creşterea stabilităţii zonelor instabile sau cu risc de alunecare.

Zonele de risc sunt marcate în PUG – atât în planşa "Încadrare în teritoriu" cât şi în panşa "Reglementări" şi pentru aceste zone se introduce interdicţia temporară de construire până la înlăturarea riscului de alunecare şi/sau de inundaţii, se vor realiza studii geotehnice aprofundate prin care se vor fundamenta măsurile specifice care se impun.

LĂŢIMEA ZONELOR DE PROTECŢIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ŞI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

a) Lăţimea zonei de protecţie în lungul cursurilor de apă

Lăţimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lăţimea zonei de protecţie (m)	15	30	50

b) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor naturale

Suprafaţa lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lăţimea zonei de protecţie (m)	5	10	15

c) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. m3)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lăţimea zonei de protecţie (m)	5	10	15

d) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul digurilor

Înălţimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

e) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul canalelor de derivaţie de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	peste 5
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 m3/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 m3/s la			
- Canal cu debitul instalat peste 50 m3/s 3 4 5 50 m3/s	2	3	4

f) Baraje şi lucrări-anexe la baraje

- Înălţimea maximă a barajului de la fundaţie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
- Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20

- Instalaţii de determinare automată a calităţii apei, construcţii şi instalaţii 2 m în jurul hidrometrice acesteia
- Borne de microtriangulaţie, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia

NOTĂ:

Zonele de protecţie se măsoară astfel:
a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenţie;
d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcţie.

Zona de protecţie sanitară la instalaţiile de alimentare cu apă se stabileşte de autoritatea centrală în domeniul sănătăţii publice.

*

EX III - Subzona monumentului istoric protejat (situri arheologice Necartate)

În urma cercetării teritoriului administrativ al comunei, analizării lucrărilor istorice elaborate anterior cu privire la teritoriul menționat, precum și consultării populației în vederea cunoașterii memoriei locale, au fost identificate situri arheologice, necartate și cele din Lista Monumentelor istorice LM 2015[7]

- situl arheologic (Situl este acoperit de o pădure), **DJ-II-s-B-07908** "**Castrul roman**" este situate la 8,2km. de satul Plosca
- Monumentul istoric **DJ-II-m-B-07908.01** "**Castrul roman**" este situate la 8,2km. de satul Plosca
- Monumentul istoric **DJ-II-m-B-07908.02** "**Castrul de piatră**" este situate la 8,2km. de satul Plosca

În RAN mai apar situri arheologice, şi anume:

- Situl arheologic **Ferma 2** care se află la aproximativ 4 km sud-est de satul Plosca, pe malul lacului Bistreţ şi la aproximativ 1 km est de situl "Cabana de Metal". Situl apare numai în RAN, cu codul 70931.03. Este acoperit de păşune.
- Situl arheologic "**Cabana de Metal"** se află la aproximativ 3 km sud de satul Plosca, pe malul lacului Bistreţ. Situl apare numai în RAN, cu codul 70931.02. 70931.02 (*Cabana de metal*), 70931.20 (*Botu Puriceanului*) și 70931.05 (*Groapa Puricelui*). Este acoperit de păşune, zonă de protecție pe

[7] Conform datele din PUG, studiului arheologic intocmit de dr. Dorel Bondoc și a studiului istoric de fundamentare

limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare

- Măgura Gentoaia: **Codul RAN al sitului arheologic :** 70913.01 și 70913.02, situl se află pe un teren agricol la aprox. 350 m vest de localitatea Bistrețul Nou comuna Bistreț și la aprox. 3 km est de pârâul Balasan și are un diametru de 30 m, zonă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare.

Zone cu potenţial archeologic, În urma cercetării teritoriului administrativ al comunei, au fost identificate și alte situri arheologice, necartate, in afara de cei din LM 2015 menţionate de mai sus. Pentru care sa a intocumit fişe cu Codul RAN al sitului arheologic anexate la prezenta documentaţie:

- Grindul Ciumaţi – Brânză este o aşezare preistorică din anii 2000-1000 I.Hr. **Codul RAN al sitului arheologic :** 70904.03, situl se află pe un grind pe malul sudic al lacului Bistreț, **Încadrare cronologică:** epoca bronzului (cultura Coțofeni), onă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare
- Grindul Gârla Băi, **Codul RAN al sitului arheologic :** 70904.04, situl se află pe un grind folosit în prezent drept pășune, situat la vest de Stația de Pompare de apă Mălăieni 3, pe malul sudic al lacului Bistreț. **Încadrare cronologică:** epoca bronzului, zonă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare
- Grindul Purcea – **Codul RAN al sitului arheologic :** 70931.11., situl se află pe grindul lui Purcea, situat pe partea stângă a drumului actual ce duce spre Dunăre la aproximativ la jumătatea distanței dintre lacul Bistreț și linia Dunării, **Încadrare cronologică:** epoca bronzului (conform datelor publicate, vezi bibliografia) și a doua vârstă a epocii fierului (cf. celor constatate de noi pe teren), zonă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare.
- Malu Mare - **Codul RAN al sitului arheologic**: 70904.02. situl se află la capătul de nord-est al Bălții Călugăreni la aproximativ la jumătatea distanței dintre lacul Bistreț și linia Dunării, **Încadrare cronologică:** epoca bronzului (conform datelor publicate, vezi bibliografia) și prima vârstă a epocii fierului (cf. celor constatate de noi pe teren), zonă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare.
- Tumul Călugăreni - situl se află pe un teren agricol și se prezintă precum o înălțime proeminentă față de terenul din jur, se găsește la aprox. 600 m vest de locul unde pârâul Balasan se varsă în Balta Călugăreni, zonă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare
- Grindul lui Dănilă - situl se află pe grindul lui Dănilă, situat de-a lungul unui drum de tarla ce duce spre Dunăre la cca. 1800 m nord de Dunăre în vecinătate se găsea un mic lac numit Dragobalta, în prezent desecat, zonă de protecție pe limitele de proprietate și in

coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare

- Tumul Bistret - **Punct:** *Măgură,* pe dreapta drumului asfaltat ce vine de la Plosca,la intrarea în localitatea Bistreț în vecinătate se găsește o fântână părăsită, **Încadrare cronologică:** preistorie, zonă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare
- Tumul Braniște - **sit arheologic nepublicat,** situl se află pe un teren agricol și se prezintă precum o înălțime proeminentă față de terenul din jur la 730 m vest de pădurea Braniște și 640 m nord de drumul asfaltat, **Încadrare cronologică:** preistorie, zonă de protecție pe limitele de proprietate și in coordonate STEREO 70 conform fișa anexata la studiul istoric de fundamentare

În conformitate cu cele precizate în studiul arheologic efectuat de dr. Dorel Bondoc, privitor la patrimoniul arheologic al comunei Bistreț, este vorba despre 12 situri arheologice. În cazul în care din întâmplare sau în cadrul unor cercetări sistematice vor mai fi evidențiate și alte situri, acestea urmează a fi înregistrate în Repertoriul Arheologic Național și după caz, clasate în Lista Monumentelor istorice.

*

CONDIŢII ȘI OBLIGATIVITĂȚI PRELUATE DÎN STUDIUL ARHEOLOGIC

În conformitate cu cele precizate în studiul arheologic efectuat de dr. Dorel Bondoc, privitor la patrimoniul arheologic al comunei Bistreț, este vorba despre 12 situri arheologice. În cazul în care din întâmplare sau în cadrul unor cercetări sistematice vor mai fi evidențiate și alte situri, acestea urmează a fi înregistrate în Repertoriul Arheologic Național și după caz, clasate în Lista Monumentelor istorice.

Pentru zonele unde au fost semnalate situri arheologice, în cazul efectuării oricăror intervenții edilitare care afectează solul sau subsolul, se instituie obligativitatea realizării unor cercetări arheologice preventive, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

Pentru orice fel de intervenție edilitară care afectează solul sau subsolul din interiorul zonei de protecție a siturilor arheologice, se instituie obligativitatea de efectuare a unui diagnostic arheologic intruziv, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

Pentru orice documentație aferentă unui Plan Urbanistic Zonal, care are ca obiect introducerea în intravilan a unui teren, se va elabora un studiu arheologic teoretic.

Pentru orice punct din cadrul zonei de protecție a siturilor arheologice este obligatoriu ca eliberarea autorizației de construire sau alte intervenții în sol să fie acordată doar cu avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a Județului Dolj.

*

RECOMANDARI PRELUATE DÎN STUDIUL ARHEOLOGIC

privind siturile arheologice de pe teritoriul administrativ al UAT BISTREȚ:

- înregistrarea tuturor descoperirilor arheologice în Repertoriul Arheologic Naţional şi în Lista Monumentelor Istorice;

- marcarea în teren a tuturor descoperirilor arheologice în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- implicarea instituțiilor Ministerului de Interne și a celor administrative locale, în acţiunea de protejare a patrimoniului arheologic şi istoric;
- desfăşurarea unor campanii de informare la nivelul comunităţilor de pe raza teritoriului UAT Bistreț, în legătură cu necesitatea protejării propriului patrimoniu arheologic şi istoric.

Pe terenurile cu potențial arheologic semnalat:

- se recomandă culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- se recomandă amenajarea de păşuni;
- se recomandă amplasarea de mijloace de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
- se recomandă cercetarea arheologică;
- se recomandă interzicerea arăturilor mai adânci de 30 cm;
- se recomandă interzicerea oricăror activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;
- se recomandă ca toate lucrările care urmează să afecteze solul, să fie supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- se recomandă ca în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările să fie oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- se recomandă ca în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, să fie solicitată descărcarea de sarcină arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

***

COORDONATOR P.U.G,

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI
arhitect cu drept de semnătură
urbanist atesta **RUR** (**D, D_3, D_{Z0}** şi **E**, **G_5**) cu drept de semnătură
pentru întocmirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului
urbanist istorie urban

COORDONATORUL STUDIULUI:

ARH. SEVERICA MITRACHE
SPECIALIST ATESTAT MCC

ANEXA I

DEFINIŢII ALE TERMENILOR UTILIZAŢI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizaţi următorii termenii definiţi[8] după cum urmează:

ALINIAMENT = limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

ANEXE GOSPODĂREŞTI = construcţiile cu caracter definitiv sau provizoriu menite să adăpostească activităţi specifice, complementare funcţiunii de locuire care, prin amplasarea în vecinătatea locuinţei, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcţională distinctă.

În categoria anexelor gospodăreşti, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite şi altele asemenea.

În mod similar sunt asimilabile noţiunii de anexe gospodăreşti şi garajele, serele, piscinele şi altele asemenea.

ANEXE GOSPODĂREŞTI ALE EXPLOATAŢIILOR AGRICOLE = construcţiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtate de localitatea de reşedinţă a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi spaţii pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

APROBARE = opţiunea forului deliberativ al autorităţii competente de însuşire a propunerilor din documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise.

Prin actul de aprobare (lege, Hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor judeţene sau locale, după caz) se conferă documentaţiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială şi dezvoltare urbanistică, precum şi al autorizării lucrărilor de execuţie a obiectivelor de investiţii.

ARIA CONSTRUITĂ = aria secţiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00, măsurată pe conturul exterior al pereţilor. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m^2 şi nişele cu aria mai mare de 0,4 m^2, precum şi treptele şi terasele neacoperite.

ARIA DESFĂŞURATĂ = suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepţia mansardelor) şi ale subsolurilor tehnice (cu înălţimea mai mică de 1,80 m).

---

[8] în baza "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, respective prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

AUTORIZAŢIA DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE = actul de autoritate al administraţiei publice locale (consilii judeţene şi consilii locale municipale, orăşeneşti şi comunale), pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcţii corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea şi postutilizarea construcţiilor.

Procedura de emitere a autorizaţiei de construire/desfiinţare este reglementată prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului.

AVIZARE = procedură de analiză şi de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administraţiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluţiilor funcţionale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi urbanism sau prin documentaţia tehnică – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi proiectul tehnic (P.Th.) pe baza căruia se vor executa lucrările.

Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate.

AVIZ = act prin care un avizator, instituţie publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentaţii de amenajare a teritoriului, urbanism sau documentaţie tehnică pentru autorizarea construcţiilor.

AVIZ PREALABIL = actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentaţii, anumite condiţii pe care această documentaţie trebuie să le îndeplinească.

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU = aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administraţiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

BILANŢ TERITORIAL = evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute şi procentuale ale suprafeţelor de teren cu diverse destinaţii, aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL = sistemul unitar şi obligatoriu de evidenţă tehnică, economică şi juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea şi reprezentarea pe hărţi şi planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum şi celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul ţării, indiferent de destinaţia lor şi de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR-EDILTAR = cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control şi referinţă ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri şi registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinţă şi posesori (din punct de vedere tehnic, economic şi juridic), a reţelelor edilitare şi a construcţiilor aferente acestora, precum şi a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

CARACTER DIRECTOR = însuşirea unei documentaţii aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor, prin coordonarea acţiunilor specifice.

Caracterul director este specific documentaţiilor de amenajare a teritoriului.

CARACTER DE REGLEMENTARE = însuşirea unei documentaţii aprobate de a impune anumiţi parametri soluţiilor promovate.

Caracterul de reglementare este specific documentaţiilor de urbanism.

CERTIFICATUL DE URBANISM = actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autorităţile abilitate să autorizeze lucrările de construcţii, potrivit legii:

a) fac cunoscute solicitantului informaţiile privind regimul juridic, economic şi tehnic al terenurilor şi construcţiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice şi ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate şi aprobate potrivit legii, şi condiţiile necesare în vederea realizării unor investiţii, tranzacţii imobiliare ori a altor operaţiuni imobiliare, potrivit legii;

b) stabilesc cerinţele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcţie de specificul amplasamentului;

c) stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării;

d) încunoştinţează investitorul/solicitantul cu privire la obligaţia de a contacta autoritatea competentă pentru protecţia mediului, în scopul obţinerii punctului de vedere şi, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării.

Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

Pentru aceeaşi parcelă se pot elibera mai multe certificate de urbanism, dar conţinutul acestora, bazat pe documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, şi celelalte reglementări în domeniu trebuie să fie aceleaşi pentru toţi solicitanţii.

Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

a) **regimul juridic** al imobilului – dreptul de proprietate asupra imobilului şi servituţile de utilitate publică care grevează asupra acestuia; situarea terenului în intravilan sau în afara acestuia; prevederi ale documentaţiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului – zone protejate, zone în care acţionează dreptul de preemţiune asupra imobilului, interdicţii definitive sau temporare de construcţie sau dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România, precum şi altele prevăzute de lege;

b) **regimul economic** al imobilului – folosinţa actuală, destinaţii permise sau nepermise, stabilite în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă, reglementări fiscale specifice localităţii sau zonei;

c) **regimul tehnic** al imobilului – procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), dimensiunile minime şi maxime ale parcelelor, echiparea cu utilităţi, edificabil admis pe parcelă, circulaţii şi accese pietonale şi auto, parcaje necesare, alinierea terenului şi a construcţiilor faţă de străzile adiacente terenului, înălţimea minimă şi maximă admisă.

În cazul în care prin documentaţia înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentaţii de urbanism prin care să se justifice şi să se demonstreze posibilitatea intervenţiei urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentaţii de urbanism – Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu – se poate întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

CIRCULAŢIA TERENURILOR = schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donaţie, concesiune, arendare etc.

CLĂDIRI DE IMPORTANŢĂ REDUSĂ = construcţii cu funcţii obişnuite, cu un grad de risc scăzut, care afectează un număr redus de oameni:

a) clădiri de locuit cu S+P+1E, cu maximum 6 apartamente, inclusiv anexele gospodăreşti ale acestora;

b) clădiri pentru învăţământ cu cel mult 4 unităţi funcţionale;

c) dispensare comunale fără staţionar;

d) sedii administrative în mediul rural: primării, posturi de poliţie, cooperative de credit rural, biblioteci, oficii poştale şi altele asemenea;

e) clădiri pentru comerţ şi alimentaţie publică, cu o suprafaţă de până la 200 m^2 şi cu deschideri până la 6 m;

f) hale şi ateliere pentru activităţi meşteşugăreşti care nu generează vibraţii, cu o suprafaţă de până la 200 m^2 şi deschideri până la 6 m;

g) dependinţe şi anexe gospodăreşti: garaje, bucătării de vară, grajduri, şuri şi altele asemenea;

h) construcţii cu caracter provizoriu.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT_{max}) = indice urbanistic reprezentând valoarea maximă a raportului între aria construită desfăşurată totală a construcţiilor amplasate pe o parcelă şi suprafaţa totală de teren. Calculul suprafeţei construite desfăşurate totale se va face cu respectarea prevederilor Legii amenajării teritoriului şi urbanismului nr. 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

COMPETENŢA DE AVIZARE/APROBARE = abilitarea legală a unei instituţii publice şi capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

CONSTRUCŢII CU CARACTER PROVIZORIU = construcţiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcţiunii adăpostite ori datorită cerinţelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existenţă limitată, precizată şi prin autorizaţia de construire.

De regulă, construcţiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale şi alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea iniţială (confecţii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) şi sunt de dimensiuni reduse.

Din categoria construcţiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioşcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile şi în spaţiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, copertine, pergole ori altele asemenea.

Realizarea construcţiilor provizorii se autorizează în aceleaşi condiţii în care se autorizează construcţiile definitive.

CONSTRUCŢII SPECIALE = construcţiile cu caracter militar care se autorizează în condiţiile prevăzute la art. 43 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

DESTINAŢIA UNUI TEREN/UNEI CONSTRUCŢII = modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

DEZVOLTARE DURABILĂ = satisfacerea necesităţilor prezentului, fără a se compromite dreptul generaţiilor viitoare la existenţă şi dezvoltare.

DEZVOLTARE REGIONALĂ = ansamblul politicilor autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare", şi care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene şi al altor instituţii şi autorităţi naţionale şi internaţionale interesate.

DOCUMENTAŢIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI DE URBANISM = ansamblurile de piese scrise şi desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele, acţiunile şi măsurile de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor pe o perioadă determinată.

Structura documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism cuprinde:

a) planurile de amenajare a teritoriului;

b) planurile urbanistice;

c) regulamentele locale de urbanism.

Definirea şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se fac prin legea amenajării teritoriului şi urbanismului.

DOCUMENTAŢIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUCŢIILOR = proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, necesar emiterii autorizaţiei de construire, extras din proiectul tehnic (P.Th.) şi elaborat în condiţiile prevederilor legii şi în conformitate cu conţinutul-cadru cuprins în Anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

DOMENIU PUBLIC = terenurile pe care sunt amplasate construcţii de interes public, pieţe, căi de comunicaţie, reţele stradale şi parcuri publice, porturi şi aeroporturi, terenurile cu destinaţie forestieră, albiile râurilor şi fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor minerale, interioare şi al mării teritoriale, ţărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervaţii naturale şi parcuri naţionale, monumentele, ansamblurile şi siturile arheologice şi istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosinţe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, oricare, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes naţional, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparţine statului sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparţine unităţilor administrativ-teritoriale (judeţe, municipii, oraşe, comune).

DREPT DE EXECUŢIE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCŢII = dreptul real sau, după caz, dreptul de creanţă privind imobilul, care conferă titularului dreptul de a obţine, potrivit legii, din partea autorităţii competente, autorizaţia de construire/desfiinţare.

Dovada dreptului asupra imobilului se face prin actul, denumit titlu, prin care se atestă dreptul de proprietate (precum contractul de vânzare-cumpărare, de schimb, de donaţie, certificatul de moştenitor, actul administrativ de restituire, hotărâre judecătorească) sau printr-un contract de concesiune, contract de cesiune, contract de comodat.

Emiterea autorizaţiei de construire în baza unui contract de închiriere se poate face numai pentru construcţii cu caracter provizoriu şi cu acordul expres al proprietarului de drept.

EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ = modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată constând în trecerea în proprietate statului, a judeţelor, municipiilor, oraşelor sau comunelor, a unor imobile proprietate a persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local, după o dreaptă şi prealabilă despăgubire, conform legii.

EXTRAVILANUL LOCALITĂŢII = teritoriul cuprins între limita intravilanului şi limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (Oraş, oraş, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcţii este restricţionată, în condiţiile prezentei legi.

FIRMA = elementul constructiv aplicabil pe clădire sau independent, pe care se inscripţionează date de identificare a unei instituţii publice, societăţi comerciale, fundaţii, denumirea comercială, obiectul de activitate sau orice alt text specific, sub care o persoană fizică sau juridică îşi exercită activitatea într-o clădire sau într-o incintă.

I.M.M. = întreprinderi mici şi mijlocii compuse pentru producţie şi/sau servicii din:

a) unităţi micro – sub 10 angajaţi;

b) unităţi mici – intre 10 şi 100 angajaţi;

c) unităţi mijlocii – intre 100 şi 500 angajaţi.

INFORMAREA POPULAŢIEI = activitatea prin care se fac publice:

a) obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului şi dezvoltarea urbanistică a localităţilor;

b) intenţiile autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale privind elaborarea unor documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism, precum şi scopul pentru care acestea sunt elaborate;conţinutul documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism care urmează să fie supuse aprobării, conform legii.

INFRASTRUCTURĂ = echiparea tehnică a unei localităţi sau a unui teritoriu cu reţele tehnice, precum şi instalaţiile conexe subterane sau supraterane.

Ex.: reţele şi instalaţii de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicaţii, drumuri, reţele stradale, sisteme de irigaţii etc.

INSTALAŢII AFERENTE CONSTRUCŢIILOR = totalitatea conductelor şi echipamentelor care asigură utilităţile necesare funcţionării construcţiilor, situate

în interiorul limitei de proprietate, de la branşament/racord (inclusiv) la utilizatori, indiferent dacă acestea sunt sau nu încorporate în construcţie.

Instalaţiile aferente construcţiilor se autorizează împreună cu acestea sau, după caz, separat.

INSTITUŢII, SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE = construcţii şi amenajări care adăpostesc funcţiuni şi activităţi destinate utilităţii publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

Serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice care trebuie asigurate la nivel de zonă rezidenţială/cartier – creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli, licee, biblioteci de cartier etc.

INTERDICŢIE DE CONSTRUIRE = reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcţii şi amenajări, conţinută în documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului şi instituită în conformitate cu prevederile legale.

Interdicţia poate fi definitivă sau temporară, în funcţie de conţinutul şi nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare.

Zona asupra căreia s-a instituit interdicţie de construire poate fi considerată grevată de o servitute şi considerată, după caz, în registrul cadastral.

INTRAVILANUL LOCALITĂŢII = teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul Urbanistic General (PUG) şi cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcţii, organizate şi delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinaţie, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcţii, în condiţiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul Urbanistic General (PUG) al localităţii.

ÎMPREJMUIRI = construcţii definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafeţe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecţie împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale – beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci – ori prin plantaţii specifice.

ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR (H) = măsurată la nivelul faţadei reprezintă diferenţa de altitudine dintre nivelul terenului natural şi un punct determinat de:

a) streaşină, pentru construcţiile cu acoperişul în pantă continuă;

b) punctul de rupere a pantei, pentru acoperişurile mansardate;

c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiş terasă sau cu pante mărginite de atic;

d) streaşina lucarnelor.

LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII = operaţiunile specifice prin care:

a) se realizează construcţii de orice fel – civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane şi aeriene, căi de comunicaţii, lucrări inginereşti, de artă etc.;

b) se desfiinţează astfel de construcţii prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc.

LUCRĂRI DE MODIFICARE = lucrări de intervenţii asupra elementelor constructive, structurale şi/sau nestructurale, având ca efect modificarea (totală sau în parte) a acestora, privind:

a) modificarea planimetriei interioare sau exterioare;

b) modificarea volumetriei.

În toate cazurile este necesară emiterea unei autorizaţii de construire, cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcţii pentru care legea prevede emiterea autorizaţiei de construire.

LUCRĂRI SPECIFICE LA CĂILE DE COMUNICAŢIE, CARE NU NECESITĂ AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE = lucrările de întreţinere care nu necesită proiect şi deviz general, constând dintr-un complex de lucrări care se execută în mod permanent, în vederea menţinerii construcţiilor-instalaţiilor în condiţii tehnice corespunzătoare desfăşurării continue, confortabile şi în deplină siguranţă a circulaţiei, la nivelul traficului maxim.

MOBILIER URBAN = elementele funcţionale şi/sau decorative amplasate în spaţiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localităţii.

Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcţiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundaţii platforme de beton, racorduri la utilităţi urbane, cu excepţia energiei electrice), necesitând emiterea autorizaţiei de construire.

Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice şi altele asemenea.

ORGANELE ADMINISTRAŢIEI PUBLICE COMPETENTE = organele administraţiei publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizaţiilor, se determină periodic, în funcţie de organizarea concretă a administraţiei publice, prin ordin comun al ministrului dezvoltării regionale şi turismului şi al ministrului administraţiei publice şi internelor.

PARCELARE = acţiunea urbană prin care o suprafaţă de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

De regulă este legată de realizarea unor locuinţe individuale, de mică înălţime.

PATRIMONIU = totalitatea drepturilor şi obligaţiilor cu valoare economică şi juridică, precum şi a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparţinând unor persoane fizice sau juridice.

POLITICI DE DEZVOLTARE = mijloacele politico-administrative, organizatorice şi financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

PRESCRIPŢIE = dispoziţie continuă în regulamentele de urbanism sau în autorizaţiile de construire prin care se impune realizarea construcţiilor sau amenajărilor cu respectarea unor condiţii ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT_{max}) = indice urbanistic reprezentând valoarea maximă a raportului între aria construită totală a construcţiilor amplasate pe o parcelă şi suprafaţa totală de teren x 100

(exprimată în procente). Calculul suprafeţei construite totale se va face cu respectarea prevederilor Legii amenajării teritoriului şi urbanismului nr. 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

PROGRAME DE DEZVOLTARE = ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

PROIECT TEHNIC (P.Th.) = documentaţia – piese scrise şi desenate – care cuprinde soluţiile tehnice şi economice de realizare a obiectivului de investiţii şi pe baza căreia se execută lucrările autorizate.

PROTECŢIA MEDIULUI = ansamblu de acţiuni şi măsuri privind protejarea fondului natural şi construit în localităţi şi în teritoriul înconjurător.

RAZE DE SERVIRE = distanţe exprimate în m sau timp de acces între amplasamentul instituţiilor publice sau serviciilor şi cel al locuinţelor servite de acestea.

Distanţele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituţii publice şi servicii sunt stabilite în Anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

REGIMUL DE CONSTRUIRE = reglementare cuprinsă în proiecte şi regulamente de urbanism care impune modul de amplasare şi conformare a construcţiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea faţă de limitele terenului, înălţimea construcţiilor şi procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcţii.

RECEPŢIA LUCRĂRILOR = Recepţia lucrărilor constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care se certifică finalizarea lucrărilor executate în conformitate cu prevederile proiectului tehnic şi cu detaliile de execuţie.

Recepţia lucrărilor de construcţii de orice categorie şi de instalaţii se efectuează atât la lucrări noi, cât şi la intervenţii în timp asupra construcţiilor existente, conform legii.

Recepţia lucrărilor de construcţii se realizează în două etape, potrivit prevederilor legale în vigoare, după cum urmează:

a) recepţia la terminarea lucrărilor;

b) recepţia finală.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile şi obligaţiile legate de deţinerea sau exploatarea terenurilor.

REGIUNE FRONTALIERĂ = regiune care include arii situate la frontieră, delimitată în scopul aplicării unei strategii comune de dezvoltare de o parte şi de alta a frontierelor şi al realizării unor programe, proiecte şi acţiuni de cooperare.

REGULAMENTE DE URBANISM

Regulamentul General de Urbanism – document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/1996, reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice şi economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum şi a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială (aferent Planului Urbanistic General), sau pentru o parte a acesteia (aferent Planului Urbanistic Zonal), cuprinde şi detaliază prevederile Planului Urbanistic General şi ale Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor; Regulamentul Local de Urbanism explică şi detaliază conţinutul acestor planuri, sub forma de prescripţii şi recomandări, în vederea urmăririi şi aplicării lor.

RESTRICŢII = condiţii obligatorii de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activităţi, impuse prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

REŢEA DE LOCALITĂŢI = totalitatea localităţilor de pe un teritoriu (naţional, judeţean, zonă funcţională) ale căror existenţă şi dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relaţii desfăşurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.).

Reţeaua de localităţi este constituită din localităţi urbane şi rurale.

REZERVARE (amplasament rezervat) = reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism şi regulamentele aferente acestora, prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcţii şi amenajări cu destinaţii precizate pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentaţiile respective.

SCHIMBARE DE DESTINAŢIE = În înţelesul prevederilor art. 3 DIN Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, este necesară emiterea unei autorizaţii de construire şi/sau de desfiinţare, după caz, numai în situaţia în care pentru realizarea schimbării de destinaţie a spaţiilor sunt necesare lucrări de construcţii pentru care legea prevede emiterea autorizaţiei de construire.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăţi, companii, firme, asociaţii care asigură contra cost sau în sistem non-profit o gamă largă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVITUTE = dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcţii, spaţiu amenajat), pentru uzul şi utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituţi de utilitate publică – sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul şi utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecţie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentaţiile de urbanism aprobate (având drept consecinţă o limitare administrativă a dreptului de proprietate). Măsurile de protecţie a bunurilor publice (având drept consecinţă o limitare administrativă a dreptului de proprietate) nu pot fi opuse cererilor de autorizare şi ocupare a terenurilor decât dacă sunt conţinute în documentaţiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului General de Urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituţi de interes privat – obligaţii reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relaţiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale şi fac obiectul dreptului civil.

Servituţi de urbanism – obligaţii impuse unui bun funciar în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conţinute în documentaţiile de urbanism.

SISTEM URBAN = sistem de localităţi învecinate între care se stabilesc relaţii de cooperare economică, socială şi culturală, de amenajare a teritoriului şi protecţie a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-şi autonomia administrativă.

SIT = totalitatea elementelor naturale sau/şi amenajate care se impun într-o percepţie unitară. Situl subordonează peisajul şi se caracterizează printr-o dominantă decorativă.

STRATEGIE DE DEZVOLTARE = direcţionarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu şi lung, a acţiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

STRUCTURĂ URBANĂ = modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localităţi ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcţional şi fizic.

SUBZONA = partea dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiaşi regulament.

TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafaţa delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: naţional, judeţean şi al unităţilor administrativ-teritoriale (Oraş, oraş, comună).

Este constituit din suprafaţa agricolă (teren arabil, păşuni şi fâneţe, vii şi livezi), suprafaţa fondului forestier, suprafaţa ocupată de construcţii şi amenajări de infrastructură (căi de comunicaţie, altele decât cele aparţinând domeniului public al statului, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), ape şi bălţi şi suprafaţa aferentă intravilanului (construcţii şi amenajări), delimitată prin planurile urbanistice.

TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări.

De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN = suprafaţa cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (Oraş, oraş, comună) şi limita teritoriului intravilan.

TERITORIU PERIURBAN = suprafaţa din jurul municipiilor şi oraşelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relaţii de independenţă în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spaţii verzi şi de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (U.T.R.) = suprafaţă convenţională de teren, omogenă din punct de vedere funcţional, structural şi al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleaşi condiţii de construibilitate.

ZONĂ CENTRALĂ = teritoriu delimitat prin documentaţii de urbanism după criterii privind concentrarea instituţiilor şi serviciilor publice (utile localităţii şi teritoriului său de influenţă) şi a infrastructurii tehnico-edilitare, precum şi după criterii privind densitatea şi calitatea construcţiilor.

ZONĂ CONSTRUIBILĂ = teritoriu al localităţii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcţii după constatarea îndeplinirii condiţiilor de construibilitate precizate în regulamentul general de urbanism şi documentaţiile de urbanism aprobate.

ZONĂ DEFAVORIZATĂ = arie geografică strict delimitată teritorial, care îndeplineşte cel puţin una dintre următoarele condiţii:

a) are structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populaţia salariată;

b) este zonă minieră în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;

c) în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenţi economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaţilor care au domiciliul stabil în zona respectivă;

d) rata şomajului depăşeşte cu 25% rata şomajului la nivel naţional;

e) este lipsită de mijloace de comunicaţie şi infrastructura este slab dezvoltată.

ZONĂ FUNCŢIONALĂ = parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare.

Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.).

Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.

ZONĂ DE PROTECŢIE = suprafeţe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecţia zonelor învecinate (staţii de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deşeurilor, puţuri seci, cimitire, noxe industriale, circulaţie intensă etc.).

ZONĂ PROTEJATĂ = suprafaţa delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. şi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecţie a acestora prin distanţă, funcţionalitate, înălţime şi volumetrie.

ANEXA II

BAZA LEGALĂ PENTRU ELABORAREA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G.

- Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea administraţiei publice locale nr. 69/1991, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar şi publicitatea imobiliară, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic;
- Legea locuinţei nr. 114/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii pentru aprobarea Normelor de igienă privind modul de viaţă al populaţiei;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional – secţiunile I-V,
- alte reglementări tehnice în domeniu

ANEXA III

ANEXELE NR. 1 – 6
LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

ANEXA Nr. 1
la regulament

AMPLASAREA
construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii

1.1. - Construcţii administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Preşedinţiei

1.1.3. - Sediul Guvernului

1.1.4. - Sediul Curţii Supreme de Justiţie

1.1.5. - Sediul Curţii Constituţionale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale

Amplasament: municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie

1.1.10. - Sedii de primării

Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie

- filiale

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri etc.

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulaţie sau în zone de interes.

1.2. - Construcţii financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naţionale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele Comuna Bucureşti, municipii reşedinţă de judeţ, municipii, oraşe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală

- filiale

Amplasament: sectoarele Comuna Bucureşti, municipii şi oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie

1.2.3. - Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcţii comerciale

1.3.1. - Comerţ nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. - Piaţa agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m faţă de clădiri având alte funcţiuni decât cea comercială

1.3.5. - Comerţ alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6. - Alimentaţie publică

Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului

1.3.7. - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluenţă a publicului.

1.4. - Construcţii de cult

1.4.1. - Lăcaşe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. - Mănăstiri

1.4.3. - Schituri

Amplasament: în afara localităţilor

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localităţii

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcţii de cultură

1.5.1. - Expoziţii

1.5.2. - Muzee

1.5.3. - Biblioteci

1.5.4. - Cluburi

1.5.5. - Săli de reuniune

1.5.6. - Cazinouri

1.5.7. - Case de cultură

1.5.8. - Centre şi complexe culturale

1.5.9. - Cinematografe

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi

1.5.11. - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educaţie sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităţilor poluante

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcţii de învăţământ

1.6.1. - Învăţământ preşcolar (grădiniţe)

Amplasament: în zonele rezidenţiale, distanţa maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Şcoli primare

1.6.3. - Şcoli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Şcoli postliceale

1.6.6. - Şcoli profesionale

Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanţa maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. - Învăţământ superior

Amplasament: în funcţie de condiţiile şi exigenţele profilului de învăţământ.

1.7. - Construcţii de sănătate

1.7.1. - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăţilor de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. - Spital general (judeţean, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenţă, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcţie de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. - Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetaţia permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultaţii/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. - Alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcţii pentru sănătate sau independent, în funcţie de profilul unităţii

1.7.9. - Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1, 2 É, n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcţii publice/locuinţe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil

1.7.10. - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorăşeneşti

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - Construcţii şi amenajări sportive

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcţii de agrement

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcţii de turism

1.10.1. - Hotel *-*****

1.10.2. - Hotel-apartament *-*****

1.10.3. - Motel *-**

1.10.4. - Vile **-*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Bungalouri *-***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria *-***

Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri *-****

1.10.8. - Sate de vacanţă **-***

Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcţii de locuinţe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA Nr. 2
la regulament

PROCENTUL
de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:

2.1.1. - Zone centrale - 80%

2.1.2. - Zone comerciale - 85%

2.1.3. - Zone mixte - 70%

2.1.4. - Zone rurale - 30%

2.1.5. - Zone rezidenţiale

2.1.5. - Zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2 - 35%

2.1.5. - Zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

2.1.5. - Zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate

2.1.7. - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiţii de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7--1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 m^2/loc, în afara spaţiului destinat circulaţiei publice. La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. - Construcţii de învăţământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcţie;

- zona curţii de recreaţie, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;

- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 22 m^2/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţă minimă de 20 m^2/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menţionate:

- 25% teren ocupat de construcţii

- 75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3. - Construcţii de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:

- zona ocupată de construcţii;

- zona accese, alei, parcaje;

- zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.

Capacitatea construcţiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabileşte pe baza populaţiei arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultaţii pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafaţa minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcţionale este de 5 m^2/consultaţie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcţiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafaţă de minimum 25 m^2/copil pentru creşe şi de 40 m^2/copil pentru creşele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcţii;

- zona ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);

- zona pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;

- zona verde de parc şi alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcţii va fi de 20%.

2.2.4. - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:

- zona pentru construcţii;

- zona pentru spaţii verzi;

- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcţii şi amenajări sportive;

- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje;

- 30% pentru spaţii verzi.

2.2.5. - Construcţiile şi amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1-1.5.3, 1.7.8-1.7.10, 1.9, 1.10 şi 1.11 vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA Nr. 3
la regulament

ORIENTAREA
construcţiilor faţă de punctele cardinale

3.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

3.2. - Construcţii comerciale

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

3.3. - Construcţii de cult

Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcţii de cultură

3.4.1. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 şi 1.5.8 vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale.

3.5. - Construcţii de învăţământ

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - Construcţii de sănătate

3.6.1. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sudvest;

- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;

- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele şi spaţiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sudest, sud-vest.

3.7. - Construcţii şi amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiţii;

- plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălţime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereţii vitraţi orientaţi sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite şi acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcţia nord-sud, ţintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - Construcţii de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Construcţii de turism

Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

3.10. - Construcţiile de locuinţe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4
la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.

4.1. - Construcţii administrative

4.1.1. - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a, după caz;

- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

  - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

  - accesele carosabile pentru personal şi cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

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

4.1.2. - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinaţiei şi capacităţii acestora, avându-se în vedere separarea de circulaţia publică.

4.2. - Construcţii financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a, după caz.

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

4.3. - Construcţii comerciale

4.3.1. - Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

4.3.2. - În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:

- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu reţeaua de circulaţie majoră.

4.5. - Construcţii de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.

4.5.2. - În funcţie de destinaţia construcţiei sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului şi parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - Construcţii de învăţământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu reţeaua de circulaţie majoră şi cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii).

4.7. - Construcţii de sănătate

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu reţeaua de circulaţie majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor şi al persoanelor acţionând în domeniul sănătăţii, salubrităţii şi P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

- cu două benzi de circulaţie de 7 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervenţiilor de urgenţă nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienţi.

4.8. - Construcţii şi amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulaţia carosabilă separată de cea pietonală;

- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puţin de 7 m lăţime;

- alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5 m lăţime;

- alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6 m lăţime.

4.9. - Construcţii şi amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.

4.10. - Construcţii de turism

4.10.1. - Pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari

de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. - Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Construcţii de locuinţe

4.11.1. - Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

  - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;

  - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

  - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;

  - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje şi garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcţii

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

ANEXA Nr. 5
la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

5.1. - Construcţii administrative

5.1.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariaţi;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;

- atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

5.2. - Construcţii financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcţii financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi.

5.2.2. - În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

5.3. - Construcţii comerciale

5.3.1. - Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m^2;

- un loc de parcare la 100 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m^2;

- un loc de parcare la 50 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m^2;

- un loc de parcare la 40 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m^2.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

5.4. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcţii culturale

5.5.1. - Pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:

- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 şi 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m^2 spaţiu de expunere;

- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

5.6. - Construcţii de învăţământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învăţământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor şcolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacităţii de cazare.

5.7. - Construcţii de sănătate

5.7.1. Pentru construcţii de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcţii sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:

- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 şi 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de persoane;

- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcţii şi amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Construcţii de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcţii de locuinţe

5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;

- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcţii industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 m^2, un loc de parcare la 25 m^2;

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 m^2, un loc de parcare la 150 m^2;

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m^2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 m^2.

5.13. - Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA Nr. 6
la regulament

SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

6.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafaţa terenului.

6.1.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 şi 1.2 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafaţa totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcţii comerciale

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2-5% din suprafaţa totală a terenului.

6.3. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de protecţie, dimensionate în funcţie de amplasarea în localitate şi de condiţiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcţii culturale

Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10-20% din suprafaţa totală a terenului.

6.5. - Construcţii de sănătate

6.5.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 m^2/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10-15 m^2/copil.

6.6. - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minimum 30% din suprafaţa totală a terenului.

6.7. - Construcţii de turism şi agrement

Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

6.8. - Construcţii de locuinţe

Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m^2/locuitor.

6.9. - Construcţii industriale

Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.