



Alexandru DOBRA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Bld. Unirii, nr. 31, bl.81, sc. A, et. 7, ap. 30, Mun. Târgoviște, Jud. Dâmbovița
CIF 35143097 TEL: 0726 482 794

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CIMITIR PRIVAT.

BORDEROU:

Capitolul 1.	DISPOZIȚII GENERALE
Articolul.1	Rolul RLU
Articolul.2	Baza legala a elaborării
Articolul.3	Domeniul de aplicare
Capitolul 2.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
Articolul.4	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
Articolul.5	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor, si la apărarea interesului public
Articolul.6	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
Articolul.7	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Articolul.8	Reguli cu privire la echiparea edilitară
Articolul.9	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții
Articolul.10	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi
Capitolul 3.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
Capitolul 4.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE
	Sp Spații plantate, agrement.
	Cg Gospodărie comunală.
Capitolul 5.	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Capitolul 1. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul.1 Rolul RLU

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate în PUZ, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, cuprinde și detaliază prevederile PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) La baza elaborării RLU aferent PUZ sta Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizările ulterioare.

(4) Odată aprobat, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Articolul.2 Baza legala a elaborării

Dintre principalele acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, se menționează:

- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50 / 1991, republicată 1997).
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată 1998).
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată 1997).
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54 / 1998).
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33 / 1994).
- Legea cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare (nr. 7 / 1996).
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10 / 1995).
- Legea privind protecția mediului (nr. 137 / 1995).
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43 / 1997, republicată 1998).
- Legea privind protecția patrimoniului național (nr. 41 / 1995).
- Legea apelor (nr. 107 / 1996).
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213 / 1998).

- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219 / 1998).
- HGR. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism;
- Codul civil;
- Codul silvic;

Articolul.3 Domeniul de aplicare

(5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent PUZ, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

(6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Capitolul 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Articolul.4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din extravilan:

(7) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(8) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenuri agricole din intravilan:

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

(10) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (9) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

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

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(11) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Suprafețe împădurite:

(12) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.

(13) În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(14) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

(15) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Resursele subsolului:

(16) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(17) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(18) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(19) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Resurse de apă și platforme meteorologice:

(20) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare cailor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(21) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (20) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(22) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(23) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

(24) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(25) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se

face cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației si Pădurilor si al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor si Locuinței.

(26) Consiliile județene vor identifica si vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural si a echilibrului ecologic.

Articolul.5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor, si la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale:

(27) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(28) În sensul prezentului regulament, prin **riscuri naturale** se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice:

(29) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si în zonele de servitute si de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicație si altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisa.

(30) În sensul prezentului regulament, **riscurile tehnologice** sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(31) Fac excepție de la prevederile alin. (29) construcțiile si amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

[32] Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

[33] Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare:

[34] Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

[35] Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

[36] Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism pentru fiecare zonă funcțională sau UTR.

Procentul de ocupare al terenurilor:

[37] Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenurilor să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament în cadrul zonei funcționale sau a UTR – ului stabilit pentru fiecare zonă din intravilanul localității.

Lucrări de utilitate publică:

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

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

Articolul.6 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale:

(40) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, conform **anexei nr. 3** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Amplasarea fata de drumurile publice:

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

- a) construcții si instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si stații de alimentare cu carburanți si resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

(42) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranța si fâșiile de protecție;

(43) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului si siguranței si sănătății locuitorilor, precum si pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (41) lit. c) inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se executa în varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare.

(44) Prin excepție de la prevederile alin. (43), cu respectarea legislației si a reglementarilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice si infrastructura asociata acestora pot fi amplasate si în varianta supraterana, în intravilanul si extravilanul comunelor, satelor si localităților aparținătoare orașelor si municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicata la 24 mai 2011, dispozițiile alin. (43) se aplica inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale si/sau a rețelelor

edilitare, după caz, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, ale căror studii de fezabilitate și/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

(45) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

(46) În sensul prezentului regulament, prin **funcțiuni de locuire** se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Amplasarea față de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR”

(47) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(48) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(49) În sensul prezentului regulament, prin **zona de protecție a infrastructurii feroviare** se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a caili ferate.

(50) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;

- c) traversarea caii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de rețele de telecomunicații, energie electrica, conducte subpresiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

(51) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate române, precum si a condițiilor de desfășurare normala a traficului.

(52) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alineatul (51) lit. c) este permisa numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Naționala de Cai Ferate "C.F.R." – S.A.

(53) Amenajările si instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (52) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare si de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de cai ferate C.F.R. – S.A. si cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transportului si Locuinței.

(54) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât si în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. si al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor si Locuinței.

Amplasarea fata de aliniament:

(55) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența si caracterul fronturilor stradale.

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

(57) Fac excepție de la prevederile alin. (56) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(58) În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei:

(59) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul.7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

(60) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(61) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (60), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(62) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (60) se determină conform **anexei nr. 4** Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

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

Accese pietonale:

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

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

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

Articolul.8 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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

(68) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(69) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (67) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(70) Prevederile alin. (68) și (69) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare:

(71) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(72) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

(73) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera și altele de aceasta natura.

(74) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (73), se executa în varianta de amplasare subterana ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(75) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (41) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

(76) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (41) lit. c) se executa în varianta de amplasare subterana, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

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

(79) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților,

daca este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la alin. (41) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean si național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(80) Prin excepție de la prevederile alin. (73) - (79), cu respectarea legislației si a reglementarilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice si infrastructura asociata acestora pot fi amplasate si în varianta supraterana sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul si extravilanul comunelor, satelor si localităților aparținătoare orașelor si municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicata la 24 mai 2011, dispozițiile alin. (73) - (79) se aplica inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale si/sau a rețelelor edilitare, după caz, precum si a drumurilor de interes local, județean si național situate în extravilanul localităților, daca este cazul, ale căror studii de fezabilitate si/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare:

(81) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orașului sau județului, daca legea nu dispune altfel.

(82) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicații sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(83) Lucrările prevăzute la alin. (81) si (82), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publica.

Articolul.9 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea:

(84) **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea construcțiilor cu

condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(85) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(86) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (85).

Înălțimea construcțiilor:

(87) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(88) În sensul prezentului regulament, **clădiri imediat învecinate** sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(89) Fac excepție de la prevederile alin. (87) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor:

(90) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(91) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Parcaje:

[92] Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

[93] Prin excepție de la prevederile alin. (92), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

[94] Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform **anexei nr. 5** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Spatii verzi si plantate:

[95] Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii verzi si plantate, în funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform **anexei nr. 6** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Împrejurimi:

[96] În condițiile prezentului regulament, este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

[97] Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca si în cazul aspectului exterior al construcției.

Capitolul 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul ce face obiectul PUZ cuprinde o parcelă, în suprafața totală de 11 372 mp (măsurată), teren curți construcții, intravilan.

Prin prezentul regulament se vor detalia reglementări pentru următoarele zone funcționale de pe teritoriul studiat în PUZ:

- Zona **Sp** (spații plantate, agrement) – culoare verde pe planul de reglementări urbanistice.
- zona **Cg** (Gospodărie comunală) – culoare maro pe planul de reglementări urbanistice.

Capitolul 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Sp Spații plantate, agrement.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată aparține intravilanului Municipiului Giurgiu, și are acces din strada Comana.

În sensul prezentului regulament prin zona Sp se înțelege zona de culoare verde în suprafață de 6 536 mp.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de agrement (spații verzi de promenadă) și funcțiuni ce aparțin cultelor religioase (capele camere mortuare etc.). Parcaje și alei pavate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2. **Este interzisă amplasarea de locuri de veci.**

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI

Zona reglementată are o formă regulată și o suprafață de 6 536 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în zona de edificabil propus.

Edificabilul propus, se va retrage față de limitele parcelei astfel¹:

- 10,5m la aliniament (S) – 20m de la zona rezidențială;
- 3m la nord;
- 3m la est;
- 3m la vest;

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile se vor amplasa în interiorul edificabilului propus.

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii față de limitele laterale și posterioare dar nu mai puțin de 5m.

¹ Conform planșei de Reglementari Urbanistice

Cabinele poartă și instalațiile aferente investiției principale pot fi amplasate în afara edificabilului impus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform cerințelor specifice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolul 2, Articolul.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va construi minim 25 loc. de parcare pe zona Sp.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis pentru zona studiată este de **P+1**.

Pentru toate clădirile, înălțimea maximă măsurată la streșina / cornișa va fi de maximum 9m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura va fi specifică programului.

Se interzice folosirea de culori stridente la fațade.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se vor respecta prevederile Capitolul 2, Articolul.8, Reguli cu privire la echiparea edilitară.

13. SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Pe parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim **70%** din suprafața zonei **Sp** (6 536 mp).

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile laterale pot fi opace cu o înălțime de maxim 1,8m. La aliniament terenul se va împrejmuji cu gard semitransparent sau transparent, cu înălțime de maxim 1,8m. Pentru împrejmuiri se vor respecta aceleași condiții ca la Punctul 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

SECTIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR

POT maxim 10%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT maxim = 0,3.



Gospodărie comunală.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată aparține intravilanului Municipiului Giurgiu.

SECȚIUNEA 2. În sensul prezentului regulament prin zona Gc se înțelege zona de culoare verde în suprafață de 4 687mp.

SECȚIUNEA 3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de gospodărie comunală. Cimitire și construcții specifice acestei destinații (camere mortuare, locuri de veci, cavouri, cripte etc.), spații verzi amenajate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

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

SECȚIUNEA 4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI

Zona studiată are o formă regulată și o suprafață de 4 687 mp:

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in zona de edificabil propus.

Edificabilul propus, se va retrage fata de limitele parcelei astfel²:

- 3m la sud;
- 3m la nord;
- 3m la est;
- 3m la vest;

Locurile de veci se vor amplasa la o distanță de 100m față de locuințele dinspre strada Comana.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile se vor amplasa in interiorul edificabilului propus.

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii față de limitele laterale și posterioare dar nu mai puțin de 5m.

Locurile de veci se vor amplasa in edificabilul propus la o distanță de 100m față de locuințele dinspre strada Comana.

Cabinele poartă si instalațiile aferente investiției principale pot fi amplasate in afara edificabilului impus.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform cerințelor specifice.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolul 2, Articolul.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

² Conform planșei de Reglementari Urbanistice

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va construi un loc de întoarcere dar si un acces secundar pentru ieșirea autovehiculelor în partea de nord a zonei, pe terenul aceluiași proprietar (nr. cad. 42518).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis pentru zona studiata este de P.
Pentru toate clădirile, înălțimea maxima măsurata la streșina / cornișa va fi de maximum 4m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura va fi specifică programului.
Se interzice folosirea de culori stridente la fațade.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform cerințelor tehnice specifice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se vor respecta prevederile Capitolul 2, Articolul.8, Reguli cu privire la echiparea edilitar.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe parcela, spațiile verzi vor ocupa minim **30%** din suprafața zona Gc (4 687 mp).

Zonele de protecție (perimetrare) vor fi tratate ca spatii veri amenajate cu vegetație mica medie si înaltă.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile laterale pot fi opace cu o înălțime de maxim 1,8m. La aliniament terenul se va împrejmuir cu gard semitransparent sau transparent, cu înălțime de maxim 1,8m
Pentru împrejmuiri se vor respecta aceleași condiții ca la Punctul 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

SECTIUNEA 5. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR

POT maxim 55%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT maxim = 0,55.

Capitolul 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA

Terenul studiat in PUZ nu va constitui Unitate Teritoriala de Referința.



Intocmit
m. urb. Alexandru DOBRA