

PLAN URBANISTIC GENERAL

**AL COMUNEI SUDITI
JUDETUL IALOMITA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BORDEROU

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU
3. MEMORIU
4. ANEXE

Arh. Datcu Daniela

C U P R I N S

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legala
3. Domeniul de aplicare
4. Diviziunea teritoriului in UTR-uri
5. Dispozitii generale la nivelul teritoriului cuprins in intravilanul propus al comunei

II. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

6. Conditii si masuri urbanistice privind amenajarea complexa a localitatilor comunei SUDITI
7. Desfasurarea activitatii de construire
8. Reguli de baza in ocuparea terenului si realizarea constructiilor
 - 8.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 - 8.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
9. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor- prescriptii generale

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

10. Zone si subzone functionale.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11. Continutul Regulamentului

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI DIN EXTRAVILAN

VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Schema impartirii intravilanului comunei Suditi in Unitati teritoriale de referinta (in UTR)- plansa R1. –UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

VII. ANEXE

ANEXA I – DEFINITII TERMENI UTILIZATI IN RLU

ANEXA II – CADRUL LEGAL DE ELABORARE RLU

ANEXA III – MONUMENTE ISTORICE

ANEXA IV – SITURI ARHEOLOGICE

ANEXA V – AVIZE SI CONDITII SI RESTRICTII IMPUSE IN ACESTEA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al comunei Suditi. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al comunei.

1.2 Prezentul Regulament local de urbanism insoteste Planul urbanistic general al comunei Suditi si expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale a fost aprobat cu nr.....din.....de catre Consiliul Local al comunei Suditi pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicata in 1996, cu toate modificarile ulterioare.

1.4 Daca prin prevederile unor documentatii ulterioare de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale localitatii se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat este necesara modificarea Planului urbanistic general, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

2.1 La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism s-au avut in vedere in principal de prevederile urmatoarelor acte normative:

- * Codul Civil;
- * Legea fondului funciar nr 18/1991 cu completarile ulterioare;
- * Legea administratiei publice locale nr 69/ 1991 cu completarile ulterioare;
- * Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu completarile si actualizarile la zi;
- * Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- * Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- * Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- * Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- * Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara;
- * Legea nr. 26/1996 Codul silvic;
- * Legea locuintei nr. 114/1996 cu completarile ulterioare;
- * Legea apelor nr. 107/1994;
- * Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor;
- * Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena privind modul de viata al populatiei;
- * HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- * Ordinul 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.A.PN., S.R.I. pentru aprobarea precizarilor privind autorizarea documentatiilor de urbanism si

amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor;

- * Ordinul Ministerului Transporturilor nr 47/ 2015 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;;
- * Diferite alte reglementari tehnice;
- * Planul de amenajare a Teritoriului National - sectiunile I-fV;
- * "Carta Verde" privind politica de dezvoltare regionala in Romania, elaborata de catre Guvernul Romaniei si Comisia Europeana;
- * Volumul 5 din seria "METODOLOGII CADRU pentru elaborarea documentatiilor de urbanism" - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM".

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale comunei Suditi.

2.2 In cadrul Regulamentului local de urbanism aferent Planului general de urbanism al comunei Suditi s-au preluat toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic general al comunei Suditi impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor cu caracter urbanistic.

4. Diviziunea teritoriului in UTR-uri

Intravilanul comunei Suditi se compune din trupuri principale de intravilan si trupuri izolate de intravilan aflate in teritoriul administrativ :

TRUP A –SAT SUDITI

TRUP B – SAT GURA VAI

TRUP 1 - TEREN DE FOTBAL - 0.48 HA

TRUP 2 - CIMITIR GURA VAI - 0.622 HA

TRUP 6 - CRAMA - 0.078 FA

TRUP 7 - CASA DIN VIE - 0.158 HA

TRUP 8 - CANTON SILVIC - 0.546 HA

4.1. Intravilanul comunei Suditi aprobat conform legii si figurat in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

Suprafata propusa a intravilanului este formata din vechiul intravilan, terenuri intrate in intravilan prin PUZ si propuneri la cererea persoanelor interesate - prin procedura de informare a publicului, o suprafata intrata in intravilan prin prezentul PUG.

4.2. Zonificarea functionala a localitatii se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE a Planului urbanistic general; pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

4.3. Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea (UTR-urilor) care face parte integranta din Regulament; **UTR-ul** este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta,

omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-ul se delimiteaza prin limite fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleia si zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

5. Dispozitii generale la nivelul teritoriului cuprins in intravilanul propus al comunei

Autorizarea interventiilor urbanistice in intravilan urmeaza sa se supuna prevederilor Planului Urbanistic General al Comunei Suditi si Regulamentului Local de Urbanism.

In cazuri speciale: lotizari noi, solicitari de derogari de la prevederile prezentului regulament, amenajari speciale, este necesar a se elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru terenul respectiv.

La eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire pe baza P.U.G., este necesar a se tine seama de urmatoarele conditii de ordin general:

- incadrarea cererii solicitantului in functiunea dominanta a zonei; protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de interes public de toate categoriile;
- respectarea dispozitiilor prezentului regulament privind regimul de aliniere, regimul de inaltime, materialele de constructie, etc;
- respectarea prevederilor prezentului regulament privind zonele de protectie a monumentelor;
- respectarea dispozitiilor prezentului regulament privind regimul de constructie pentru amplasamente aflate in zonele cu tesut constituit (zone construite), dar aflate in zona inundabila;
- de asemenea, derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Judetean.
- **Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan si aflate in zone posibil vulnerabile din punct de vedere al riscului la inundatii se recomanda autoritatilor locale :**
- **Inainte de demararea oricarei investitii publice sau private sa ceara avizul Regiei Apelor Romane**

Conform Avizului de Gospodarie al Apelor nr. 18/08.02.2017 trebuiesc indeplinite urmatoarele conditii:

- amplasarea obiectivelor socio-economice in apropierea albiilor retelei hidrografice se va face cu respectarea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa prevazuta in Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare si pe baza unor studii hidrologice specific privind inundabilitatea zonei, dupa caz:
- se interzice extinderea intravilanului in zonele potential inundabile
- se va solicita aviz de gospodarie a apelor la ABA Buzau-Ialomita pentru toate lucrarile (alimentare cu apa, canalizare, statie de epurare, traversari cursuri de apa, podete, etc) pe

baza unor documentatii tehnice intocmite conform Ordinului MMP nr. 799/2012, de un proiectant certificate conform legislatiei in vigoare.

• **Pentru zonele nou introduse in intravilan aflate in apropierea fondului forestier existent :**

In momentul in care se va solicita Certificat de Urbanism pentru orice categorie de Constructie sau amenajare, se va prevedea in acesta obligativitatea obtinerii avizului Directiei Silvice de care apartine padurea.

Se vor cere , prin Certificatele de urbanism emise de Autoritatea Locala avize de amplasament de la toti **detinatorii de retele** de pe Teritoriul Administrativ al comunei Suditi, Enel, Telekom, etc:

Se vor intocmi documentatii de urbanism, PUD sau PUZ, conform prevederilor R.L.U. pentru urmatoarele tipuri de zone:

- **In zonele functionale M, IS sau L unde sunt necesare parcelari si rezulta peste 4 parcele pe lot (suprafetele hasurate)**
- **In cazul schimbarii functiunii zonei**
- **In cazul unor interventii de tip plomba**
- **In cazul majorarii regimului de inaltime si al CUT, conform prevederilor din R.L.U.**

In cazul in care se va dori marirea intravilanului cu alte terenuri de cat cele propuse prin prezentul PUG, datorita unor solicitari ce apar la un moment dat.

6. Conditii si masuri urbanistice privind amenajarea complexa a localitatilor comunei Suditi

Prin Regulamentul Local de Urbanism se stabilesc conditiile si masurile urbanistice privind amenajarea complexa a localitatilor, tinand seama de:

- promovarea lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii localitatilor;
- promovarea lucrarilor si implementarea proiectelor cu caracter major, finantate din programe europene, aflate in curs de derulare sau propuse pentru etapele urmatoare;
- respectarea zonificarii teritoriului localitatii, urmarindu-se functiunile dominante stabilite si relatiile intre diversele zone functionale;
- limitele intravilanului si folosirea rationala a teritoriului;

7. Desfasurarea activitatii de construire

Activitatea de construire in cadrul localitatii se va desfasura:

- pe terenuri libere rezervate pentru anumite functiuni;
- pe amplasamente situate in interiorul fondului construit existent, degradat fizic si moral (unitatile agro-industriale vechi, amenajarile industriale parasite), prin restructurarea terenurilor;
- pe terenuri aflate in interiorul fondului construit existent, prin renovarea acestuia
- pe terenuri aflate in zone cu functiuni dominant rezidentiale sau partial agricole (zonele centrale ale insulelor), aflate in intravilanul comunei, in conditiile asigurarii accesului carosabil la loturi;

8. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul localitatii

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului,

reguli cuprinse in actele normative in vigoare, care stabilesc - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Se vor avea in vedere:

- pastrarea si protejarea mediului natural si a mediului construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu;
 - conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit;
 - protejarea zonelor cu valoare ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara;
 - securitatea constructiilor;
- respectarea interesului public;
- apararea civila in cazul unor calamitati naturale.

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

8.1.1 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in plansa de INCADRARE in TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului urbanistic general.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Suditi se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 (republicata) si a Legii nr. 18/1991. Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se vor avea in vedere prevederile Ordinului nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI si SRI pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

De asemenea se va tine cont de proprietarii si administratorii de retele electrice si conducte de transport gaz si propuse petroliere, titei, gazolina, condensat si etan (daca exista), ENEL etc. Traseele acestor conducte/retele, obiectivele aferente, sunt exemplificate in plansa **INCADRARE IN TERITORIU SITUATIE PROPUA U.2 si plansele REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA**.

ZONELE DE SIGURANTA SI ZONELE DE PROTECTIE AFERENTE FIECARUI TIP DE RETEA IN PARTE PRECUM SI CONDITIILE PUSE DE AVIZATORI SE GASESC IN ANEXA V.

8.1.2 Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism; destinatia acestor terenuri se reprezinta in plansa de REGLEMENTARI ale Planului Urbanistic General al comunei Suditi.

8.1.3 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul comunei Suditi se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul general de urbanism; suprafetele impadurite sunt puse in evidenta in plansele de INCADRARE in TERITORIUL ADMINISTRATIV si de REGLEMENTARI ale Planului urbanistic general al comunei Suditi.

Amplasarea la distante mai mici de 1 km de liziera padurii a unor obiective industriale, comerciale, sau de alta natura care prin functionare pot aduce prejudicii padurii se face numai cu obtinerea prealabila de catre beneficiar a avizului Regiei Nationale a Padurilor.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa.

In mod exceptional, ocuparea definitiva de terenuri din fondul forestier in alte scopuri decat cele silvice cu sau fara defrisarea padurii se aproba potrivit legii nr. 26/1996 - Codul silvic.

8.1.4 Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa, precum si in zonele de protectie a platformelor meteorologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.7 din Regulamentul general de urbanism.

Alimentarea cu apa potabila a localitatilor se realizeaza din surse subterane.

In functie de conditiile locale, se instituie zonele de protectie sanitara cu regim sever, ale captarilor de apa din surse subterane, astfel incat sa fie excluse orice posibilitate de poluare.

In zonele lipsite de lucrari de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiilor majore ale apelor, cu exceptiile prevazute de lege.

8.1.5 Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din Regulamentul General de Urbanism; zonele protejate sunt reprezentate in cadrul plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE, din Planul Urbanistic General al comunei Suditi.

Patrimoniul cultural national construit este alcatuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezinta valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-stiintific, considerate monumente istorice (Legea 422/2001 cu completarile sale).

Zonele de protectie a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate. In zonele protejate sunt permise toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii prescriptiilor continute in avizele conforme ale organelor publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national declarate ca atare.

In zonele de patrimoniu construit de interes local, delimitate, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor MLPAT si Ministerului Culturii.

Sunt interzise orice fel de constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta tesutului urban existent sau afecteaza valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

In sprijinul masurilor de protectie a vizibilitatii obiectelor si zonelor pot fi utilizate atat prevederile art. 18 din O.G. nr. 68/1994 cat si art. 622 din Codul Civil.

In esenta, pentru comunei Suditi, au fost delimitate zonele de protectie, pe baza Studiului Istoric si al Raportului Arheologic intocmite pentru comuna Suditi.

De asemeni la delimitarea zonelor de protectie s-a tinut seama de Ordinul nr.589/D/9 ian. 1992 - 130/23 dec. 1991, art.2 al MLPAT si Ministerului Culturii.

Conform acestui ordin: "autorizarea lucrarilor de constructii pe o raza de 100 m in localitatile urbane, 200 m in localitatile rurale si 500 m in afara localitatilor, fata de linia exterioara a monumentelor se va efectua in conditiile prevederilor art.9 din Legea 422/2001". In plus fata de aceste reglementari au fost luate in calcul, la constituirea si delimitarea zonelor de protectie, date adunate din mai multe zone, legate de amplasament, tesut urban, valoare de ambient constituita, etc.

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

8.2.1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, petrol, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor

lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatii umane.

Se pot autoriza toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica (existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie etc. precum si a exigenjelor Legii nr. 10/1995 cu modificarile ulterioare.

Sunt interzise toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie sanitara, in zonele cu servituti pentru lucrarile publice si in vecinatatea depozitelor de combustibili si material explozibile, etc.

8.2.2 . Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism.

8.2.3 Constrangerile legale de disfunctionalitati ale echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum si asigurarea echiparii edilitare se reprezinta in plansele de ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA ale Planului urbanistic general al comunei Suditi.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism.

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statii de epurare etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism.

9. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor- prescriptii generale

9.1 Drumuri si accese

a.Reteaua de drumuri si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care reglementeaza acest domeniu (, OG 43/1997 REVIZUITA, Codul civil,Regulament de Urbanism).

In cazul comunei Suditi (localitate care se afla pe traseul drumului judetean DJ 201) se va tine cont de urmatoarele cerinte cuprinse in **OG 43/1997** – privind regimul drumurilor republicata :

Cap 2 - Administrarea drumurilor

Secțiunea I- Suprafețele de teren aferente drumurilor public

ART. 16 (1) **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă

ART. 17 (1) **Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

b) executarea de construcții, împrejmui sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

d) lucrări de defrișare de păduri de pe versanții împăduriți adiacenți drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului.

ANEXA 1 **Limitele zonei drumului**

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

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

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

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

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

b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);

- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

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

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

CATEGORIA DRUMULUI	Autostrazi	Drumuri nationale	Drumuri judetene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

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

ART. 18 (1) Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați ca în perioada 1 noiembrie - 31 martie a fiecărui an să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie.

(2) Realizarea prevederilor alin. (1) trebuie să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

ART. 19 (1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

(2) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

(3) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

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

(5) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (4), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

(6) Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Secțiunea a III-a- Proiectarea și execuția lucrărilor de drumuri

ART. 27*)(4) Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții.

ART. 46 (1) Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

ART. 47 (1) Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de **50,0 m** de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de **30,0 m** pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

(5) Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. (1), se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

- b. Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul carosabil dintr-o cale de circulatie publica, in conditii care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu. In cazul cladirilor cu fronturi continue din zonele centrale, din zonele mixte sau din zonele cu locuinte colective, se va asigura accesul carosabil pentru autospeciale fie direct din circulatia publica, fie printr-un acces de serviciu semipublic situat in lungul fatadei posterioare.
- c. parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In cazul parcelelor izotate in interiorul insulelor, acestea sunt neconstruibile pana la obtinerea dreptului de trecere conform prevederilor Codului Civil.
- d. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.
- e. Pentru zonele de activitati economice / comerciale accesele se vor dimensiona astfel incat sa fie asigurata intrarea mijloacelor grele de transport auto.

9.2 Echiparea tehnico-edilitara

- a. Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate tipurile de retele tehnico-edilitare

existente in zona si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la retelele publice proiectate. In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

- b. Activitatile de productie sau cele agroindustriale vor respecta reglementarile in vigoare privind preepurarea apelor uzate industriale.
- c. Cladirile aflate in zonele de restrictii ale traseelor retelelor majore de echipare teritoriala (LEA IIOKV, LAS IIOKV) vor respecta prevederile normativelor in vigoare.
- d. In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc, se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare amplasarii unor constructii noi.
- e. Propunerile de dezvoltare a lucrarilor tehnico edititare vorfi corelate cu programele de dezvoltare.

9.3 Forma si dimensiunile terenului

- a. Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile acestora si trama stradala determina caracterul specific al zonei.
- b. In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legate.
- c. Latimea parcelelor in caz de reparcelare nu va fi mai mica de 12 m si mai mare de 20 m (intrucat latimile prea mari determina o folosire neeficienta a retelelor tehnico-edilitare).

9.4 Amplasarea constructiilor in teren

a. Retragerile minime obligatorii fata de aliniament:

- Cladirile vor fi dispuse fata de aliniament la o distanta minima admisibila, daca retragerea este indicata in planul unitatilor teritoriale de referinta, dar nu mai mica de :
 - Min 3m pe strazile principale cu 2 benzi
 - Min 5m pe strazile cu 4 benzi de circulatie (categ II, daca e cazul);
- Dispunerea cladirilor pe aliniament este permisa doar in zonele in care regimul de construire este la aliniament;
- Pe arterele unde se propun largiri ale zonei carosabile retragerile minime obligatorii sunt precizate fata de aliniamentul propus;
- Retrageria cladirilor de productie din zonele de activitati vor respecta retragerile existente fata de aliniament conform documentatiilor elaborate pentru obtinerea autorizatiilor de construire, dar nu mai putin de 6.0 m.
- La parcelele de colt situate la intersectia unor strazi principale retragerile minime fata de aliniament vor fi majorate cu min 1.5m;

b. Retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si limitele posterioare de parcela:

- Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de o limita laterala a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3m; iar pentru cealalta limita respectarea Codului Civil, resp. art . 612.
- Exceptie: in cazul in care parcela este limitata lateral de doua calcane, iar cladirea propusa se lipeste pe cele doua calcane formand un front continuu;
- Exceptie: in cazul in care parcela este limitata pe o singura latura de calcanul unei cladiri invecinate, noua constructie se va lipi in mod obligatoriu de calcanul existent si va respecta fata de cealalta latura distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu

mat puțin de 3m;

- Exceptie: in zonele de locuit cu loturi configurate ce au adancimea mare, nu se va admite ca limita posterioara a constructiilor de locuinte sa fie la mai mult de 27m de aliniament, atunci cand lungimea lotului depaseste 30m;
- Cladirile de productie fie se alipesc unui calcan existent, fie se retrag fata de limitele parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai puțin de 4m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6m;
- Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca vor ramane vizibile dinspre strada calcanele acestora.

c. Distanțe minime admisibile între cladirile de pe aceeași parcelă:

- In cazul construirii mat multor corpuri distincte de cladiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mat puțin de 3.0 m;
- Exceptie: in cazul zonelor mixte sau de productie, atunci cand nu sunt prescriptii tehnice speciale, distanta minima între diferite corpuri de cladire va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 6.0 m; distanta se poate reduce si la un sfert din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 6.0 m daca fatadele opuse nu au usi de acces, iar spatiile interioare nu sunt destinate unor activitati care sa necesite iluminat natural; Distanțele dintre cladirile de pe aceeași parcelă vor respecta prevederile referitoare distanțe de siguranta la incendiu specifice functiunilor respective.

9.5 Regim de construire, conformare imprejuriri, spatii libere

a. Regim de inaltime

- Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate;
- Depasirea regimului de inaltime sau impunerea unui regim minim de inaltime se pot face conform prescriptiilor pentru subzona functionala din care face parte cladirea ce urmeaza a se realiza;
- Limitarea regimului de inaltime se poate datora necesitatilor tehnologice sau de productie.

b. Calitatea constructiilor

- Constructiile se vor realiza din materiale durabile atat pentru securitatea populatiei, cat si pentru aspectul rural si calitatea locuirii;
- Toate cladirile publice se vor supune avizarii ISU in ceea ce priveste necesitatea realizarii de adpaosturi civile si al securitatii la incendiu;

c. Aspectul exterior al cladirii

- Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea invelitorii etc);

d. Parcaje

- Toate parcajele se vor asigura in afara drumurilor publice si vor fi dimensionate in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii autorizatiei de construire;
- Toate parcajele care depasesc 20 de locuri vor fi imprejmuite cu gard viu si vor avea cate un arbore la 4 locuri de parcare.

e. Imprejmuiri

- Se recomanda ca administratia locala, pe baza folosirii unor material accesibile, sa stabileasca modele de imprejmuiri pentru orientarea locuitorilor si asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulatiile publice;
- Se recomanda ca fiecare cladire sau grup de cladiri care au amenajari comune sa aiba marcata limita terenului
- Pentru zonele de locuinte individuate gardul spre strada va avea partea inferioara opaca pana la inaltimea de 0.60 m si o parte transparenta pana la inaltimea de 2.00 m;
- Gardurile dintre proprietati vor avea inaltime de min 1.60 m ;
- Pentru zonele de activitati se recomanda garduri transparente, cu baza opaca de 0.40m si inaltime totala de 2.20 m, dublate de gard viu compact si garduri opace laterale si posterioare de 2.20-2.60m.

f. Spatii libere plantate

- Se recomanda ca in spatiile neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea in viitor a unor obiective de utilitate publica, sa se asigure amenajarea de spatii verzi;
- Se recomanda ptantarea a cel putin 1 arbore la fiecare 100mp teren liber pentru zona rezidentiala si cel putin 1 arbore la fiecare 200mp teren liber in zonele mixte sau de productie;
- Se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizatie de construire, modul de tratare a spatiilor libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice;
- Spatiul dintre aliniamentul parcelelor si alinierea cladirilor va fi amenajat ca gradina decorativa in zonele cu locuinte; In zonele mixte sau de productie, spatiul dintre cladiri si circulatia publica va fi amenajat in proportie de cel putin 40% ca spatiu verde amenajat, iar parcajele vor fi inconjurate cu gard viu si vor fi plantate cu siruri de arbori daca depasesc 25 locuri;
- Se interzice utilizarea spatiilor libere laterale care sunt vizibile din circulatiile publice pentru activitati care polueaza vizual si olfactiv (depozitari deseuri, depozitari ambalaje etc .).

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

10. Zone si subzone functionale.

10.1 Zonele functionale stabilite conform pct. 10.3 din Regulamentul local de urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general si in schemele desenate cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

10.2 Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate (de ex. locuinte de tip urban, rural si de vacanta).

10.3 Comuna Suditi care face obiectul prezentului Regulament local de urbanism, are urmatoarele zone si subzone functionale:

CE - ZONA CENTRALA

L - ZONA PENTRU LOCUINTE - subzone:

L1 - zone locuinte individuale, cu regim de construire P, P+1, P+2, in zone cu tesut configurat

L1a - zona locuinte individuale situate in afara zonei de protectie;

L1b - zona locuinte individuale situate in zone de protectie;

L2 - zone locuinte individuale, cu regim de construire P, P+1, P+2, situate in lungul arterelor principale, ce permit dezvoltarea de functiuni mixte cu caracter local, dominant comerciale

L2a - zona locuinte individuale situate in afara zonei de protectie;

L2b - zona locuinte individuale situate in zone de protectie;

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- subzone:

ISa - subzona cu constructii administrative

ISco - subzona cu constructii comerciale

ISet - subzona cu constructii de cult

ISc - subzona cu constructii de cultura

ISi - subzona cu constructii de invatamant.

ISs - subzona cu constructii de sanatate

IS - subzona servicii - activitati nepoluante

M ZONE PENTRU ACTIVITATI MIXTE

M - Zona pentru activitati mixte cu caracter agroindustrial (predomina mica industrie, depozite si servicii, unitati agroindustriale) , propuse in zonele agroindustriale existente, extinderi de intravilan si in PUz-urile existente;

SP - Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie

Sp - subzona de parcuri si gradini

Sps - subzona de complexe sportive

GC - Zona de gospodarie comunală

TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitara

CR - Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

10. Continutul Regulamentului

- a. Prezentul Regulament local de urbanism detaliaza prevederile, pentru fiecare zona functionala, stabilita conf. pct. 10.3, grupate in reglementari specifice, pe articole si grupate in trei capitole:

- generalitati
- utilizare functionala;
- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

10.2 . **Capitolul 1** detaliaza, pe articole: subzonele functionale, functiunea dominanta si functiunile complementare.

10.3 **Capitolul 2** detaliaza, pe articole, utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei subzonelor, evidentiind in acest scop: utilizarile permise, utilizarile permise cu conditii, interdictiile temporare si interdictiile permanente.

10.4 **Capitolul 3** detaliaza, pe articole, conditiile de amplasare si conformare a constructiilor. Acestea sunt reglementari ce privesc posibilitatile de amplasare si realizare a constructiilor in parcelele proprii, in corelare cu vecinatatile. S-au desprins astfel 5 grupe de conditii de amplasare:

b. reguli, de amplasare si retrageri minime obligatorii ce privesc: orientarea fata de punctele cardinale, amplasarea fata de drumurile publice, amplasarea fata de aliniament si amplasarea in interiorul parcelei;

c. reguli, cu privire la asigurarea acceselor obligatorii care se refera la: accesele carosabile si accesele pietonale;

d. reguli, cu privire la echiparea tehnico-edilitara, realizarea de retele tehnico-edilitare , proprietatea publica asupra retelelor;

e. reguli, cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, care se refera la: parcelare, inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare;

f. reguli, cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri.

CE - ZONA CENTRALA

CAPITOLUL 1

Generalitati

Datorita impartirii institutiilor publice intre sate sau situarea lor la distante mari unele de altele, au fost definite urmatoarele zone centrale – cate una pentru fiecare sat in part- pentru satul Suditi – **UTR 1**, sat Gura Vaii – **UTR 8**. Fiecare din aceste zone concentreaza principalele institutii si servicii publice aferente fiecarui sat in parte.(plansa REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE- UTR-URI)

Art. 1 - Subzone functionale:

Subzone locuinte (L)

L1- zone locuinte individuale, cu regim de construire P, P+1, P+2, in zone cu tesut configurat

L1b - zona locuinte individuale situate in zone protejate;

L2 - zone locuinte individuale, cu regim de construire P, P+1, P+2, situate in lungul arterelor principale, ce permit dezvoltarea de functiuni mixte cu caracter local, dominant comerciale

L2a - zona locuinte individuale situate in afara zonei protejate;

L2b - zona locuinte individuale situate in zone protejate;

Subzone institutii publice si servicii de interes general (IS)

ISa - subzona cu constructii administrative

ISco - subzona cu constructii comerciale

ISet - subzona cu constructii de cult

ISc - subzona cu constructii de cultura

ISi - subzona cu constructii de invatamant.

ISs - subzona cu constructii de sanatate

SP - subzona de parcuri

CR -subzona de cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente

Art 2 - Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din: locuinte individuale cu regim mic de inaltime cu caracter urban si rural;
- institutii publice si servicii de interes general.

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- institutii servicii publice (administratie, cultura, sport, turism, invatamant, sanatate, cult, comert);
- spajii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- mici activitati economice, cu caracter nepoluant, care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericole de explozii.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art 4 - Utilizari premise

- locuinte individuale cuplate sau insiruite si functiuni complementare acestora in regim P-P+2 prin adaugire, completare sau refacerea celor existente, in subzona **L1, L2**
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor;
- constructii destinate institutiilor publice si serviciilor;
- servicii pentru intreprinderi, servicii colective, sociale, personale; comert, hoteluri, alimentatie publica
- amenajari de zone verzi publice sau private, accese pietonale, carosabile si parcaje sau garaje supraterane;
- institutiile, serviciile si functiunile complementare acestora. Se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor.

In cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, precum si in cazul introducerii unor noi functiuni, este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni care permit accesul nestingherit al locuitorilor.

De asemenea trebuiesc respectate urmatoarele reguli:

- sa nu se intervina la structura de rezistenta,
- sa nu fie modificate sau reduse spatiile comune de intrare in locuinte (in cazul locuintelor colective),
- sa nu se utilizeze spatiile exterioare comune pentru extinderea activitatii (depozitare ambalaje, comert stradal) si sa nu fie afectata vegetatia medie si joasa existenta
- sistemul de afisaj sa fie discret si sa se subordoneze arhitecturii existente a caldrii
- sa nu provoace aglomerare mare de pietoni si fluxuri importante de transport
- sa nu produca poluare (sonora, chimica, vibratii)

Se poate admite conversia in totalitate a unor tronsoane sau blocuri de locuit existente in activitati de servicii si comerciale cu conditia sa nu contravina caracterului zonei centrale;

Se recomanda ca in zona centrala noile cladiri destinate locuintelor sau unor servicii cu acces limitat (birouri, cabinete) sa aiba la parter activitati deschise publicului (comert); fac exceptie echipamentele publice care prin caracterul lor nu se supun acestei prevederi;

Ponderea dotarilor publice nu va depasi procentul de 60%, raportat la suprafata zonei centrale, delimitate ca unitate teritoriala de referinta.

Se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei centrale; se impune necesitatea de a proteja cladirile corespunzatoare functiunilor publice de interes administrativ, cultural, de invatamant, functiuni tertiare, comert, servicii, loisir.

Se admite utilizarea pentru functiuni atractive pentru comert a curtilor cladirilor si se mentine functia de locuire intr-o pondere de minimum 40% din aria construita la sol pe ansamblul zonei centrale respective.

Art 5 - Utilizari permise cu conditionari

Instituti publice sau servicii cu conditia existentei unui PUZ sau PUD aprobat in zonele nou introduse in intravilan sau supuse restructurarii;

Se admite transformarea functiunii de locuire intr-o alta functiune, numai in cazul mentinerii unei ponderi a acesteia de minimum 40% din aria construita la sol, raportat la zona centrala (UTR).

Se admite introducerea de spatii destinate alimentatiei publice (restaurante, berarii etc) care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice, insa dispuse numai la o distanta de 50 metri de lacasele de cult si institutiile publice si 200 m fata de unitatile de invatamant (distanta masurata pe drum public).

Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente cu conditia ca functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei centrale si sa nu constituie vecinatate deranjanta pentru cadrul inconjurator.

Art. 6. Utilizări interzise:

Se interzice inserarea de functiuni incompatibile cu statutul de zona centrala, introducerea de activitati care pot afecta amenajarile corespunzatoare existente, introducerea de activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat, realizarea de depozite (en gros, de materiale re folosibile, de materiale inflamabile sau toxice- riscuri tehnologice), de platforme de colectare a deseurilor. Se vor interzice constructiile comerciale provizorii in perimetrul zonelor centrale;

Se va actiona cu fermitate fata de incercarile de realizare a unor constructii neautorizate.

Pentru monumnetele istorice si zona lor de protectie sunt interzise:

- activitatiile care prezinta un potential risc pentru conservarea valorilor culturale identificate, activitati care pot provoca degradarea monumentului istoric

- *activitatile care genereaza poluare, cele care prezinta risc tehnologic*
- *alte activitati care sunt descrise mai sus si care sunt interzise pentru intreaga zona.*

Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3. 1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art 7 - Orientarea fata de punctele cardinale - conform art. 17 din RGU

- orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator caracteristicilor fiecărei subzone in parte ;
- amplasarea constructiilor de locuinte trebuie astfel realizata incat sa asigure un minim al duratei de insorire de 1 ora, la solstitiul de iarna, pentru constructiile orientate sud; se va evita amplasarea constructiilor unele fata de altele astfel incat sa se umbreasca reciproc sau sa impiedice din interiorul incaperii vizibilitatea;
- in cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est-vest, iar cand aceasta solutie nu este posibila apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare;
- amplasarea constructiilor pentru institutii publice si servicii se va face conform anexei 3 la RGU.

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

- amplasarea fata de drumurile publice se face, in general, pentru toate subzonele conform art. 18 din RGU;
- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G.;
- se interzice in zonele de siguranta si protectie a drumurilor amplasarea de constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezinta riscuri de accidente.

Art 9 - Amplasarea fata de aliniament - conf. art. 23 din RGU

- amplasarea fata de aliniament a constructiilor noi se va face prin respectarea stricta a celui existent. Cladirile existente, vor impune modul de amplasare fata de aliniament pentru extinderi si inlocuiri de constructii uzate fizic sau moral. In cazul in care aliniamentul existent este neclar, se recomanda o aliniere a constructiilor la 6 metri fata aliniament. Pentru majoritatea cazurilor este valabil:
- Min 3.0m pe strazile principale cu 2 benzi
- Min 5.0m pe strazile cu 4 benzi de circulatie (categ II, daca e cazul);

Pentru DJ 201, se vor respecta distantele impuse de avizator- Directia de drumurie judetene,

Art 10 - Amplasarea in interiorul parcelei - conf. art. 24 din RGU

amplasarea in interiorul parcelei priveste modul de realizare a constructiilor fata de limitele laterale, posterioare ale parcelei precum si fixarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu; Se recomanda o retragere egala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3.0m fata de o limita laterala si respectarea

prevederilor Codului Civil pe cealalta limita laterala privind distanta minima in constructii, respectiv Art. 612. Fata de limita posterioara a parcelei , minimum 5.0 metri

- pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeași parcela este recomandata o distanta minima egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3.0 m.

3. 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 11 - Accese carosabile - conf. art. 25 si anexei 4 din RGU;

- Pentru toate parcelele se vor asigura accese la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul mijloacelor de interventie pentru stingerea incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face în asa fel încât să nu afecteze fluenta traficului si cu avizul organelor publice specializate.

- accesele carosabile pentru institutiile publice si servicii vor fi astfel realizate incat sa nu incurce fluenta pe principalele artere de circulatie.

Art. 12. Acces pietonal - conf. art.26 din RGU.

- orice constructie de locuinte sau de institutie publica trebuie sa aiba asigurat accesul pietonal. Acesta se asigura prin:

- trotuare pentru circulatia curenta;
- alei pietonale cu trasee independente de circulatie carosabila;
- strazi pietonale rezervate pietonilor in zonele cu caracter istoric, comercial, cultural,etc.;
- pasaje pietonale, etc.;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale sau servituti de trecere;

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Art. 13. Racordarea la rețeaua tehnico-edilitara - conf.ord.27 din RGU

- noile constructii vor fi prevazute cu o echipare tehnico-edilitara conform cu normele in vigoare;

- autorizarea constructiilor va fi conditionata de posibilitatile de racordare la rețelele existente.

Art. 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conf. art. 28 din RGU;

- lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata de persoanele fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;

- lucrarile de extindere sau marire a capacitatii rețelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

Art 15. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare - conf. art.29 din RGU

- . Rețelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național si sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

3. 4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 16. Parcelare - conf. art. 30 din RGU;

- in zona CE, cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor noi

se va face cu respectarea ordonantei anterioare si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor;

- parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii.

Art. 17. Inaltimea constructiilor - conf. art. 31 RGU;

- stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de construibilitate;

- se recomanda ca in general sa nu se depaseasca P+2E avand in vedere conditiile de fundare si caracterul spatial- volumetric al localitatii;

- In zonele configurate - se mentin limitele arcelor existente;

- In zona centrala existenta, in cadrul insertiilor posibile sau in cazul inlocuirii unor cladiri existente, inaltimea noii cladiri va respecta fie inaltimea dominant a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirii preexistente, cu conditia ca aceasta inaltime sa nu depaseasca distanta dintre fronturile strazii si sa respecte retragerile fata de limitele parcelelor din RG;

- se va respecta in general o inaltime medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;

- pentru subzonele **IS** si in cazul unor nuclee de tip centru orice avize se vor da numai pe baza unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate; Se admit depasiri ale acestei inaltimi maxime cu conditia unui studiu (PUD, PUZ sau studiu de impact, dupa necesitate) prin care sa se justifice implementarea unui accent vertical pe amplasamentul studiat;

- in zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si de asemenea pe baza unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate.

- In cazul noilor cladiri, pardoseala parterului va fi inaltata la minim 0.45m peste cota finita a trotuarului proiectat al strazilor, cu exceptia spatiilor comerciale unde aceasta inaltime poate fi redusa la 0.15m.

Art.18. Aspectul exterior al constructiilor - conf. art. 32 din RGU;

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural

- forma amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc.), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa;

- Noile constructii sau modificarea celor existente se va subordona caracterului reprezentativ al zonei si se vor armoniza cu cladirile inconjuratoare;

- Un regulament specific zonei centrale se poate elabora printr-o documentatie PUZ prin care se vor preciza regulile minime obligatorii care trebuie respectate in cazul unor extinderi, precum si privind tratarea vitrinelor firmelor, copertinelor, chioscurilor si mobilierului urban pentru a se evita desfigurarea arhitecturii cladirilor existente si degradarea imaginii fondului construit existent;

- In zonele noi de nuclee tip centru, aspectul exterior va fi stabilit prin regulamentul PUZ si va tine seama ca, pe de o parte, prin limitarea inaltimii cladirilor, caracterul reprezentativ va fi realizat la o scara mai umana, iar pe de alta parte distantarea de circulatia de tranzit va fi favorabila amenajarii unor spatii libere oferite locuitorilor ca spatii de contact social si loisir, aceste conditii permitand o mai mare diversitate a tratarii arhitecturale.

- interventiile de natura estetica referitoare la constructiile din zona monumentelor istorice se vor face numai pe baza prevederilor art. 9, alin. 1 din RGU.

Art.19. Procentul de ocupare a terenului - conf. art. 15 din RGU;

- constructiile de locuinte amplasate in zona centrala vor avea un procent de ocupare a terenului de max. 50%;

- constructiile de institutii publice si servicii vor avea un procent de ocupare a terenului (POT) de max. 80 %;
 - zonele mixte - locuinte + comert vor avea un POT de max. 65 %;
 - zonele rezidentiale cu cladiri mai mari de 3 niveluri se vor incadra intr-un POT de max.35%;
 - zonele rezidentiale cu cladiri de locuinte P, P+1, P+2 vor avea un POT max. de 1.05 %.
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului din actuala zona centrala se va mentine similar celui existent; in cazul inlocuirii unor cladiri existente sau al unor insertii in nucleul principal, CUT nu va depasi 1.05;
- In nuclee noi de tip centru, CUT va fi stabilit prin PUZ, dar nu va depasi 1.5.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 20. Parcaje - conf. art.33 si anexei 5 din RGU;

- Toate parcajele se vor asigura in afara drumurilor publice si vor fi dimensionate in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii autorizatiei de construire;

Art.21. Spatii verzi - conf. art.34 si anexei 6 din RGU;

- orice interventie in zona verde din zonele protejate istorice va fi supusa reglementari lor zonei protejate cu valoare istorica si avizului Ministerului Culturii.
- Se recomanda prevederea de spatii verzi si loisir dat fiind faptul ca localitatea este deficitara din acest punct de vedere

Art. 22. Imprejmuiri - conf. art.35 din RGU;

- portile se vor deschide spre incinta;
- aspectul imprejmuirilor nu trebuie sa intre in contadictie cu aspectul general al subzonelor;

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie, realizate pe baza Studiului Istoric si Arheologic, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform prezentului regulament –. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare, se va cere avizul Directiei judetene pentru Cultura Ialomita pentru monumente si situri arheologice in grupa valorica B. Reglementarile specifice sunt detaliate in ANEXA 3.

NOTA 3. Pentru orice lucrare de introducere in intravilan, eliberare de autorizatii de constructii, avizare de PUZ-uri si PUD-uri, modernizari de drumuri, etc amplasate in vecinatatea conductelor/ retelelor, obiectivelor (cladiri, sonde, etc) care apartin sau sunt in administrarea ENEL, TELEKOM, se va cere avizul acestor institutii prin Certificatele de Urbanism, de asemenea se va mentiona existenta acestor conducte/ retele obiective si in Certificatele de Urbanism necesare in vederea vanzarii/cumpararii de terenuri aflate in vecinatatea acestora. Conductele/retelele obiectivele aferente, sondele sunt exemplificate in plansa **INCADRARE IN TERITORIU SI REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA.**

ZONELE DE SIGURANTA SI ZONELE DE PROTECTIE AFERENTE FIECARUI TIP DE RETEA IN PARTE PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE DE AVIZATORI SE GASESC IN ANEXA 4.

NOTA 4 : Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan si aflate in zone posibil vulnerabile din punct de vedere al riscului la inundatii se recomanda autoritatilor locale :

- Inainte de demararea oricarei investitii publice sau private sa ceara avizul Regiei Apelor Romane

- In zonele cele mai vulnerabile sa ia masuri pentru protectia intravilanului (existent si propus) diguri de aparare, etc. Investitii pe care este bine sa le prevada in strategia de dezvoltare a localitatii.

L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2,

CAPITOLUL 1 Generalitati

Situarea in teritoriul comunei Suditi a unitatilor de locuire este prezentata in plansa „Unitati Teritoriale de Referinta” din compunerea partii desenate a P.U.G. Suditi.

Situarea unitatilor teritoriale de referinta cu incadrarea de zone de locuit in interiorul zonelor de protectie a monumentelor, asa cum au fost definite in prezenta documentatie, duce la obligativitatea solicitarii avizului Directiei Judetene pentru Cultura, Culte Si Patrimoniu Cultural National Ialomita;

Funciunea dominanta este locuirea. Zona este compusa din locuinte individuale, majoritatea parter, p+1. Funciuni complementare admise: dotari, institutii publice si servicii, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Art 1 - Subzone functionale

L1- zone locuinte individuale, cu regim de construire P, P+1, P+2, in zone cu tesut configurat

L1a - zona locuinte individuale situate in afara zonei protejate;

L1b - zona locuinte individuale situate in zone protejate;

L2 - zone locuinte individuale, cu regim de construire P, P+1, P+2, situate in lungul arterelor principale, ce permit dezvoltarea de functiuni mixte cu caracter local, dominant comerciale

L2a - zona locuinte individuale situate in afara zonei protejate;

L2b - zona locuinte individuale situate in zone protejate;

Art. 2 - Funciunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din: locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2, majoritar parter cu caracter rural sau urban.

- locuinte individuale existente, cu regim P, P+1,2E situate in lungul circuitatiilor principale, ce pot dezvolta functiuni mixte sau dotari de capacitate mica, avand pondere redusa in suprafata UTR (servicii profesionale, comerț cu amanuntul, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, alte servicii profesionale, activitati manufacturiere nepotuate, pensuni, atimentatie publica de mica anvergura);

- locuinte colective existente

Art.3 - Funciuni complementare admise ale zonei

- institutii si servicii publice;

- spatii verzi amenajate;

- accese pietonale, carosabile, parcaje;

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari premise

- locuinte individuale, cuplate sau insiruite maxim. P+2, in lotizari, in subzonele: **L1a, L1b, L2a, L2b**
- completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele. Acestea nu vor depasi inaltimea maxima de P+2;
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau spatii independente pentru comert, dotari manufacturiere si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor, mai ales in subzonele **L2a, L2b**, (cu respectarea normelor mentionate mai jos);
 - activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi
 - echipamente publice specifice zonei rezidentiale
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
 - locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
 - scuaruri publice.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- pentru toate subzonele L, locuinte individuale functiuni complementare cu conditia subordonarii reglementarilor zonelor protejate cu valoare istorica;
- in subzonele L2a si L2b adiacente drumului judetean, locuintele individuale si functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor judetene conf. art. 18 din RGU.
- locuinte individuale permise cu conditia existentei parcelarilor ce respecta conditionarile privitoare la constructibilitate (dimensiuni parчета, acces, echipare edilitara) sau a unui "Plan Urbanistic Zonal", a unui "Plan Urbanistic de Detaliu" aprobat pentru zonele nou introduse in intravilan.
- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere in zonele L2, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program pretungit (peste orele 22,00), sa aiba acordul vecinilor directi pentru dezvoltare si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciate, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 300 mp. Se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;

Avizarea oricaror constructii sau amenajari in subzonele adiacente amplasamentelor cu constructii cu valoare istorica sau ambientala se va face numai cu conditia respectarii reglementarilor prevazute de studiile de zone protejate cu valoare locala sau nationala numai cu avizul MLPAT si al Ministerului Culturii.
- in zonete de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retete edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

Art. 6 Interdictii de construire

- pentru zone limitrofe cursurilor de apa pe o latime de 5,0 m.
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate;
- lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, sau care implica disfunctionalitati in evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 300 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statie de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;

Pentru monumnetele istorice si zona lor de protectie sunt interzise:

- *activitatile care prezinta un potential risc pentru conservarea valorilor culturale identificate, activitati care pot provoca degradarea monumentului istoric*
- *activitatile care genereaza poluare, cele care prezinta risc tehnologic*
- *alte activitati care sunt descrise mai sus si care sunt interzise pentru intreaga zona.*

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conditiile de amplasare sunt in general conforme cu articolele corespunzatoare din RGU.

3. 1 - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art 7 - Orientarea fata de punctele cardinale - conform art. 17 din RGU si anexei 3

In vederea îndeplinirii condițiilor de însorire, iluminat natural, confort psihologic, precum si a unor condiții specifice legate de funcțiunile pe care le adăposteste clădirea se vor respecta prevederile continute în Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii; Normele de igienă adoptate cu Ordinul MS nr. 981/1994; C 107- Normativ pentru proiectarea si executarea Lucrărilor de izolații termice la clădiri; STAS 6221 – iluminatul natural al incaperilor, STAS 6445/1 – calculul aportului de caldura.

- Se recomanda evitarea orientarii spre Nord a dormitoarelor. Orientarea fata de punctele cardinale se va face conform anexa 3, HG 525/1996. In vederea îndeplinirii conditiilor de insorire, iluminat natural, confort psihologic precum si a unor conditii specifice legate de functiunile pe care le adaposteste cladirea se vor respecta prevederile normelor si normativelor in vigoare.

Art 8 - Amplasarea fata de drumurile publice- conform art. 18 din RGU;

- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G.;
- se interzice in zonele de siguranta si protectie a drumurilor amplasarea de constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezinta riscuri de accidente.

Art 9 - Amplasarea fata de aliniament - conf.art.23 din RGU

- amplasarea fata de aliniament a constructiilor noi se va face prin respectarea stricta a celui existent. Cladirile existente, vor impune modul de amplasare fata de aliniament pentru extinderi si inlocuiri de constructii uzate fizic sau moral. In cazul in care aliniamentul existent este neclar, se recomanda o aliniere a constructiilor la 3.0 metri fata aliniament.
 - Cladirile vor fi dispuse fata de aliniament la o distanta minima admisibila, daca retragerea este indicata in planul unitatilor teritoriale de referinta, dar nu mai mica de :
 - o Min 3m pe strazile principale cu 2 benzi
 - o Min 5m pe strazile cu 4 benzi de circulatie (categ II, daca e cazul);
- Pe arterele unde se propun largiri ale zonei carosabile retragerile minime obligatorii sunt precizate fata de aliniamentul propus;
- La parcelele de colt situate la intersectia unor strazi principale retragerile minime fata de aliniament vor fi majorate cu min 1.5m;

Art 10 - Amplasarea in interiorul parcelei - conf. art.24 din RGU si conform Codului Civil.

- amplasarea in interiorul parcelei priveste modul de realizare a constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei precum si fixarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu;

Amplasarea în interiorul parcelei conform art. 24 din RGU, cu respectarea distantelor minime obligatorii față de limitele laterale si posterioare ale parcelei si a distantei minime necesare intervenției în caz de incendiu, asigurarea normelor de însorire si iluminat natural, asigurarea protectiei împotriva zgomotelor si a noxelor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - in situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respective pe o lungime de maximum 15 m, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din H, dar nu mai putin de 3.0 m.

- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.
- In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 m iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil privind distanta minima in constructii, respectiv **Art. 612.** – “Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic. “.
- Distanta minima de 3.0m mentionata in cazurile de mai sus, se majoreaza dupa cum urmeaza:
 - o 4,0 m, in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati

existente cu functiune de productie sau servicii;

○ 6,0 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei proprietati productive existente pe parcela vecina.

- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,5 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficient de mari pentru a permite:
 - intretinerea cladirilor;
 - accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accesul mijloacelor de salvare;
 - iluminarea naturala si insorirea;
 - salubritatea;
 - securitatea
- Cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 m. Distanța se poate reduce la ¼ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.
- Anexele locuintelor se pot amplasa la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate, cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3. 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 11 - Accese carosabile - conf. art.25 si anexei 4 din RGU si a anexei 4

- Pentru toate parcelele se vor asigura accese la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul mijloacelor de interventie pentru stingerea incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face în asa fel încât să nu afecteze fluenta traficului si cu avizul organelor publice specializate.
- In cazul drumurilor cu circulatie intensa accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local. Accesesele in zonele de locuire propuse in zone neconstituite sau neparcelate se vor rezolva prin documentatii de urbanism ce se vor elabora ulterior, in conformitate cu prevederile PUG.
- **Circulatii si accese:** Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3.5 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
 - In situatiile in care parterul unei cladiri de locuit se transforma si devine destinat altei functiuni, accesul publicului in cladire se va face prin noi accese deschise pe fatada, modificand arhitectura; in cazul in care curtea nu este accesibila publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte care va lasa vizibil aspectul curtii interioare.
- **Stationarea autovehiculelor** stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maximum 250 m.
-

Art 12 - Acces pietonal - conf. art.26 din RGU.

Orice constructie de locuinte sau de institutie publica trebuie sa aiba asigurat accesul pietonal. Acesta se asigura prin:

- trotuare pentru circulatia curenta;
- alei pietonale cu trasee independente de circulatie carosabila;
- strazi pietonale rezervate pietonilor in zonele cu caracter istoric, comercial, cultural,etc.;
- pasaje pietonale, etc.;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesese pietonale sau servituti de trecere;

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

Art. 13. - Racordarea la rețeaua tehnico-edilitara existent - conf.ord.27 din RGU

- In momentul de fata se lucreaza la alimentarea centralizata cu apă a localității.
- In momentul de fata, nu exista rețea de canalizare in localitate,
- In momentul de fata, localitatea nu este racordata la o rețea de gaze.

Art. 14 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare- conf.art.28 din RGU;

- Pentru ca localitatea nu dispune in tot intravilanul de rețele publice de apă si canalizare, până la realizarea acestora, autorizarea constructiilor se va face în următoarele condiții:

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art. 610).

- In momentul realizarii rețelelor de apa si de canalizare publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua rețea, portivit regulilor impuse de consiliul local. Lucrările de racordare si bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 15 - Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare - conf. art. 29 din RGU.

Rețelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național si sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

3. 4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art 16 – Parcelare - conf. art.30 din RGU;

Loturile ce vor alcătui parcelările în zonele propuse pentru extindere vor respecta, cumulativ, următoarele condiții:

-Front la strada de minim. 8,0 m pentru clădiri înșiruite(2 fatade) si de minimum 12,0 m pentru clădiri cuplate(3 fatade) si minimum 15.0 m pentru locuinte izolate(4 fatade);

-Suprafața minimă a parcelei tie 150,0 mp pentru clădiri înșiruite si de minimum 250,0 mp pentru cele cuplate sau izolate;

- pentru parcelarile noi (zonele nou propuse de introducere in intravilan suprafata minima a parcelei trebuie sa fie de minim 300 mp

-Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea, minim 20 m.

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

- Pentru zonele aflate in dezvoltare, conform prevederilor Legit 50/ 1991, suprafetele concesionabile sunt:

- 300 mp pentru o locuinta individuala P+1

- 400 mp pentru o Locuinta P+1 cu 2 apartamente
- 150mp / apartament pentru locuinte colective cu pana la 6 apartamente

Art 17 - Inaltimea constructiilor - conf. art. 31 RGU;

- constructiile se vor supune prescriptiilor de inaltime specifice zonei iar cele aflate in zonele de protectie, vor tine cont de prescriptiile specifice zonelor construite protejate.
 - In zonele cu locuinte existente, configurate se mentine regimul de inaltime, pentru locuintele nou construite fiind propuse urmatoarele inaltime la cornisa, masurate de la nivelul solului :
 - **4.00 m pentru parter**
 - **7.00 m pentru P+1**
 - **10.00 m pentru P+2**
 - In zonele de tipul <<c>> - locuinte amplasate in zone cu risc (aflate in zona inundabila) autorizarea se va face doar dupa elaborarea studiului geotehnic pentru parcela respectiva, verificat Af, urmat de obtinerea avizului Inspectoratului Teritorial in Constructii si de Avizul Administratia Nationala Apele Romane.
- Pentru aceste zone nu se vor autoriza constructii cu subsol, iar nivelul pardoselii parterului va fi la min 90cm masurat de la cota terenului.

Art 18 - Aspectul exterior al constructiilor - conf. art.32 din RGU;

- Este interzisă autorizarea construcțiilor si a amenajărilor care prin aspect arhitectural conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului. Orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii.
- Se vor evita interventiile cu materiale de proasta calitate, sau acele interventii arhitecturale care altereaza spiritul locului. Relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau a altor elemente, cu urmatoarele exceptii: fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de peste 3 m, se admit rezalitari de maxim 0,30 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc]; fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1,5 – 3 m se admit rezalitari de maximum 0,16 m (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc) fata de planul fatadei situat pe aliniament ; in cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari. Balcoanele deschise sau inchise vor putea depasi aliniamentul cu maximum 1 m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minimum 2 m si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minimum 3 m peste cota trotuarului. - Acoperisurile vor fi realizate din tigla, tabla, si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Lucarnele vor respecta configuratia traditionala. Se interzic imitatii stilistice straine de spiritul locului, precum si utilizarea unor materiale si culori stridente.

Art 19 – Procentul de ocupare a terenului, indici urbanistici - conf. art. 15 din RGU si anexa 2 din HG 525/1996.

- Coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele însumate ale tuturor nivelurilor existente (suprafața desfășurată) si suprafața terenului considerat. In funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza si de suprafața loturilor, prin asocierea POT si CUT se poate controla densitatea într-o SUBZONA sau ZONA funcțională.
- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) exprima limita maxima de suprafata, permisa a fi ocupata la sol cu constructii. Prin constructii se intelege: cladiri, anexe gospodaresti, suprafata cailor de acces si stationare a vehiculelor.
 - Practic POT exprima cat (%) din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata de constructii, restul reprezentand spatii libere.

POT

- la locuintele colective se mentine situatia existenta;
- la locuinte individuate in tesut configurat POT max=35%,
- la locuintele individuate in zone aflate in dezvoltare POT max=35%,
- la locuinte individuate construite cu spatii pentru alte functiuni POTmax.=35 %,

CUT

- Regim de inaltime P -CUT=0.35;
- Regim de inaltime P+M, P+1 –CUT max =0.7;
- Regim de inaltime P+2 –CUT max =1.05;

3. 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art 20 – Parcaje- conf. art.33 si anexei 5 din RGU;

- Toate parcajele se vor asigura in afara drumurilor publice si vor fi dimensionate in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii autorizatiei de construire;

Art 21 - Spatii verzi - conf. art.34 si anexei 6 din RGU;

- Spatii libere si spatii plantate: Suprafetele libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art. 22 – Imprejmuiri - conf. art.35 din RGU; Se vor respecta de asemenea anexele 5 si 6 ale HG 525/1996

- Imprejmuiri : Parcelele vor fi imprejmuite intr-o maniera care sa nu altereze imaginea existenta, prin materialele, coloristica si dimensiunile propuse.
- Pentru zonele de locuinte individuale gardul spre strada va avea partea inferioara opaca pana la inaltimea de 0.40 m si o parte transparenta pana la inaltimea de 2.00 m;
- Gardurile dintre proprietati vor avea inaltime de min 1.60 m ;

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie, realizate pe baza Studiului Istoric si Arheologic, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform prezentului regulament –. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare, se va cere avizul Directiei judetene pentru Cultura Ialomita pentru monumente si situri arheologice in grupa valorica B. Reglementarile specifice sunt detaliate in ANEXA 3.

NOTA 3. Pentru orice lucrare de introducere in intravilan, eliberare de autorizatii de constructii, avizare de PUZ-uri si PUD-uri, modernizari de drumuri, etc amplasate in vecinatatea conductelor/ retelelor, obiectivelor (cladiri, sonde, etc) care apartin sau sunt in administrarea ENEL, TELEKOM, se va cere avizul acestor institutii prin Certificatele de Urbanism, de asemenea se va mentiona existenta acestor conducte/ retele obiective si in Certificatele de Urbanism necesare in vederea vanzarii/cumpararii de terenuri aflate in vecinatatea acestora. Conductele/retelele obiectivele aferente, sondele sunt exemplificate in plansa **INCADRARE IN TERITORIU SI REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA.**

ZONELE DE SIGURANTA SI ZONELE DE PROTECTIE AFERENTE FIECARUI TIP DE RETEA IN PARTE PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE DE AVIZATORI SE GASESC IN ANEXA 4.

NOTA 4 : Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan si aflate in zone posibil vulnerabile din punct de vedere al riscului la inundatii se recomanda autoritatilor locale :

- Inainte de demararea oricarei investitii publice sau private sa ceara avizul Regiei Apelor Romane
- In zonele cele mai vulnerabile sa ia masuri pentru protectia intravilanului (existent si propus) diguri de aparare, etc. Investitii pe care este bine sa le prevada in strategia de dezvoltare a localitatii.

M ZONE PENTRU ACTIVITATI MIXTE

CAPITOLUL 1

Generalitati

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale:

Zonele mixte pot fi constituite din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante),locuinte sau servicii si mici activitati productive manufacturiere pentru zonele de tipul **M1** si zone predominant de productie si depozitare pentru zonele **M2**, si activitati de servicii conexe.

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

M1 – zona mixta – locuire si servicii – zona central CE . Functiunea dominanta a zonei –va fi locuirea pe langa care se vor dezvolta si componenta de servicii - constructii administrative, financiar-bancare, de invatamant, cultura, sanatate, culte, turism, sport, comerciale etc. Pentru fiecare dintre PUZ-urile aprobate existente se va prelua regulamentul propriu aprobat al fiecaruia.

- **M2** - zone mixte unitati agroindustriale , servicii si depozitare propuse pentru reconversia zonelor aferente fostelor CAP-uri si IAS –uri prezente in fiecare sate si in cateva trupuri independente – functiunea dominant a zonei unitati agroindustriale cu functiuni de servicii si depozitare conexe acestei functiuni.
- activitati productive cu specific agricol;
- extinderi, renovari si modernizari;
- activitati agricole productive fara poluarea mediului inconjurator.

Art 3 - Functiuni complementare admise de zone

- constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii;
- cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente;
- constuctii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire;
- servicii compatibile functiunilor zonei.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor

Art 4 - Utilizari premise

Utilizari permise **M1**:

- locuinte
- comert cu amanuntul;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru cercetare si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- depozitare mic-gros;
- unitati de mica industrie nepoluanta;
- scuaruri publice;
- sport si recreere in spatii acoperite;

Utilizari permise **M2**:

- depozitare;
- unitati de mica industrie nepoluanta, unitati agroindustriale
- firme de constructii, de transporturi
- activitati manufacturiere;
- depozite comerciale / comert;
- servicii pentru intreprinderi, proiectare;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- scuaruri publice.
- activitati industriale extractive, productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) avand in general marimi mari si mijlocii;
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala,
- servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - in suprafata maxima de 3000 mp ADC.
- servicii pentru intreprinderi, comert cu ridicata, comert cu amanuntul pt marfuri cu volum mare;
- activitati compatibile (alimentatie publica pentru angajati, birouri)

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

- pentru subzonele existente se admit activitati productive industriale cu conditia incadrarii si respectarii normelor de protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii;
- in zonele propuse pentru extinderea intravilanului, dar care au lotizari constituite, ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).
 - Construirea de locuinte de serviciu.
 - pentru constructii/ demolari sau interventii la obiective aflate in zona de protectie a siturilor arheologice este obligatoriu obtinerea avizului Directiei Judetene pentru Cultura Ialomita pentru monumentele istorice de grupa B, si pentru documentatiile de urbanism intocmite conform Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, care sunt realizate in zonele de protectie ale monumentelor istorice de grupa valorica B si A. Pentru siturile

arheologice se va face supraveghere arheologica si descarcarea de sarcina arheologica, daca este aczul, a terenurilor care se afla in zona de protectie si pe care urmeaza sa se construiasca.

- Avizarea oricaror constructii sau amenajari in subzonele adiacente amplasamentelor cu constructii cu valoare istorica sau a siturilor arheologice se va face numai cu conditia respectarii reglementarilor prevazute de studiile de zone protejate cu valoare locala sau nationala numai cu avizul MLPAT si al Ministerului Culturii.

Art 6 – Utilizari interzise

- realizarea de microferme pentru cresterea porcinelor in afara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special pentru a evita poluarea aerului, solului si a panzei de apa freatica, cu respectarea normelor sanitare in vigoare;

- unitati a caror poluare depaseste limitele parcelei; amplasarea spre DJ a activitatilor care prin natura lor au un aspect neplacut: depozit de deseuri, combustibili solizi, depozite automobile uzate etc; astfel de unitati vor fi mascate prin perdele de protectie, respectiv vegetatie medie si inalta.

-se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA. se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

Parcellele libere, care nu au utilizatori vor fi ingradite pentru a se evita transformarea lor in rampe de gunoi, parcaje neautorizate.

- Pentru siturile arheologice si zona lor de protectie sunt interzise:

- *activitatiile care prezinta un potential risc pentru conservarea valorilor culturale identificate, activitati care pot provoca degradarea materialului arheologic*

- *activitatile care genereaza poluare, cele care prezinta risc tehnologic*

alte activitati care sunt descrise mai sus si care sunt interzise pentru intreaga zona

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinal - conform art. 17 din RGU

- orientarea fata de punctele cardinale, pentru toate subzonele, se va realiza, prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice tehnologice specifice activitatii industriale ce urmeaza a se desfasura.

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice - conform art. 18 din RGU

- pentru toate subzonele existente, amplasarea constructiilor de tip extindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii, spre DJ se vor evita activitatile care prin natura lor au un aspect dezagreabil: depozite de deseuri, combustibili solizi etc. Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie.

- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G.;

Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament - conform art. 23 din RGU

- Zona **M1**- amplasarea fata de aliniament a constructiilor noi se va face prin respectarea stricta a regulmentului local aprobat al PUZ-ului aferent respectivului TRUP, .
- Cladirile existente, vor impune modul de amplasare fata de aliniament pentru extinderi si inlocuiri de constructii uzate fizic sau moral.
- Cladirile vor fi dispuse fata de aliniament la o distanta minima admisibila, daca retragerea este indicata in planul unitatilor teritoriale de referinta, dar nu mai mica de :
 - o Min 3.0 m pe strazile principale cu 2 benzi
 - o Min 5.0 m pe strazile cu 4 benzi de circulatie (categ II, daca e cazul);

Pentru DJ 201, se vor respecta distantele impuse de avizator- Directia de drumurie judetene.

Zona **M2**- unitatile agroindustriale nepoluante amplasate in zonele rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective;

- pentru toate subzonele, se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al strazii;
- fata de aliniament, in subzonele agroindustriale nou propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu min. 6.0 m in vederea realizarii unor spatii verzi de protectie spre caile de comunicatie.

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei - conform art. 24 din RGU

Pentru zona **M1** - In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3.0 m iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil.

In situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv pe maximum 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.0 m.

Distanta se majoreaza la 4,0m in cazul in care o cladire pentru servicii se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune de locuire.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.

- Pentru zona **M2** - pentru subzonele agroindustriale propuse, toate extinderile si constructiile noi vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale ale parcelei, egala cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6,0 m - cazul subzonelor;
- se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie;
- distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceiasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si eliminarea oricaror inconveniente in utilizarea constructiilor: iluminare naturala, insorire, salubritate, securitate, etc. Distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceiasi parcela va fi H/2 (jumătate din inaltimea la cornisa) dar nu mai puțin de 6,00 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - Accese carosabile - conform art. 25 si anexa 4 din RGU

- toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu;

Art.12 - Accese pietonale - conform art. 26 din RGU

- toate constructiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public si posibilitati de conformare dupa caz, a accesului persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente - conform art. 27 din RGU

- pentru toate subzonele **M1** si **M2**, constructiile noi destinate activitatilor productive industriale sau servicii trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

Art 14 - Realizarea de retele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU

- pentru subzonele **M1** si **M2**, extinderea sau marirea capacitatilor retelelor tehnico-edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor) fie de prin contracte incheiate cu comuna Suditi iar lucrarile de racordare bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

- lucrarile de extindere sau marire a capacitatii retelelor edilitare publice apartin domeniului public se administreaza potrivit legii.

- In momentul de fata, nu exista retea de canalizare in localitate.
- In momentul de fata, localitatea nu este racordata la o retea de gaze.

Art 15 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare- conform art. 29 din RGU

- retele de apa, canalizare, care vor deservi activitatile din **M1** si **M2** sunt proprietate publica a comunei Suditi;

- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului constructiilor

Art. 16 Parcelare - conform art. 30 din RGU

Pentru zona **M1** - Loturile ce vor alcătui parcelările în zonele propuse pentru zona M1 vor respecta, cumulativ, următoarele condiții:

-Front la strada de minim. 8,0 m pentru clădiri înșiruite(2 fatade) si de minimum 12,0 m pentru clădiri cuplate(3 fatade) si minimum 15.0 m pentru locuinte izolate(4 fatade);

-Suprafata minimă a parcelei tie 150,0 mp pentru clădiri înșiruite si de minimum 250,0 mp pentru cele cuplate sau izolate;

-Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea, minim 20 m.

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

- Pentru zonele aflate in dezvoltare, conform prevederilor Legit 50/ 1991, suprafetele concesionabile sunt:

- 300 mp pentru o locuinta individuala P+1
 - 400 mp pentru o Locuinta P+1 cu 2 apartamente
 - 150mp / apartament pentru locuinte colective cu pana la 6 apartamente
- Pentru zona **M2** - In cazul impartirii unor parcele mari industriale actuale, parcela minima construibila va fi de minim 1000mp cu front de min 20m latime.
- In cazul lotizarilor pentru micile activitati artizanale, parcelele minime construibile nu vor fi sub 600m.

Art 17. Inaltimea constructiilor - conform art. 31 din RGU

- autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;

Pentru zona **M1**- regim de inaltime recomandat maxim P+4,

Pentru Trupurile independente care fac obiectul unor PUZ-ur aprobate se vor prelua reglementarile din Regulamentele de Urbanism aferente fiecui PUZ in parte .

Pentru zona **M2** - Inaltimea constructiilor se propune a fi limitata la 15m. In cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, inaltimea poate fi depasita.

Art. 18. Aspectul exterior al constructiilor - conform art. 32 din RGU

- autorizarea in zona **M1 si M2** a constructiilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc.), materiale, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului - este interzisa;

- constructiile vor avea un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Art.19 - Procentul de ocupare a terenului - conform art. 15 din RGU

- pentru toate subzonele existente: nu este cazul;

Pentru zona M1

Preluarea parametrilor de urbanism din PUZ-urile aprobate sau

POT

- la locuintele individuate in zone aflate in dezvoltare **POT max=35%**,
- la locuinte individuate construite cu spatii pentru alte functiuni **POTmax.=40 %**,
- servicii , cladiri administrative, sedii firme, comert, restaurant, hoteluri, pensiuni etc **POT max = 45 %**

CUT

- **Regim de inaltime P -CUT=0.35 – 0.45**
- **Regim de inaltime P+M, P+1 –CUT max =0.7-0.9;**
- **Regim de inaltime P+2 –CUT max =1.05- 1.35;**
- **Regim de inaltime P+3 –CUT max =1.5;**
- **Regim de inaltime P+4 –CUT max =1.8;**

Pentru zona M2

- Procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT).
-indicatorii maximi admisi pot fi modificati in functie de necesitatile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local. Se propun:

POT - max. 50%

CUT - max . 1,5 Adc/mp teren

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.20 – Parcaje - conform art. 33 si anexa 5 din RGU

Pentru zona M1 – Pentru locuinte parcajele vor fi asigurate in interiorul parcelei.

- Pentru zonele de servicii toate parcajele se vor asigura in afara drumurilor publice si vor fi dimensionate in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii autorizatiei de construire;

Pentru zona M2 - pentru toate subzonele **M2** vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatilor - conf. Anexei 5 la R.G.U.;

- pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, functie de spatiile disponibile in acest scop.

Art 21. Spatii verzi - conform art. 34 si anexa 6 din RGU

- pentru subzonele propuse se vor prevedea spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria constructiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafata totala a terenului;

- pentru subzonele existente se vor rezerva de asemenea in limitele posibilitatilor, spatii verzi si plantate cu rol de protectie mai ales catre arterele de circulatie importante si catre zonele rezidentiale limitrofe.

Se va acorda o atentie speciala terenurilor vizibile dintr-o cale de comunicatie publica.

Acestea vor fi amenajate corespunzator imaginii generale a localitatii. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minimum 40%, formand pe cat posibil o perdea de vegetatie pe tot frontul incintei. Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art. 22 Imprejmuiri conform art. 35 din RGU si anexelor 5 si 6 din HG 525/1996.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2m. Poștile se vor deschide spre incintă.

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie, realizate pe baza Studiului Istoric si Arheologic, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform prezentului regulament –. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare, se va cere avizul Directiei judetene pentru Cultura Ialomita pentru monumente si situri arheologice in grupa valorica B. Reglementarile specifice sunt detaliate in ANEXA 3.

NOTA 3. Pentru orice lucrare de introducere in intravilan, eliberare de autorizatii de constructii, avizare de PUZ-uri si PUD-uri, modernizari de drumuri, etc amplasate in vecinatatea conductelor/ retelelor, obiectivelor (cladiri, sonde, etc) care apartin sau sunt in administrarea ENEL, TELEKOM, se va cere avizul acestor institutii prin Certificatele de Urbanism, de asemenea se va mentiona existenta acestor conducte/ retele obiective si in Certificatele de Urbanism necesare in vederea vanzarii/cumpararii de terenuri aflate in vecinatatea acestora. Conductele/retelele obiectivele aferente, sondele sunt exemplificate in plansa **INCADRARE IN TERITORIU SI REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA.**

ZONELE DE SIGURANTA SI ZONELE DE PROTECTIE AFERENTE FIECARUI TIP DE RETEA IN PARTE PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE DE AVIZATORI SE GASESC IN ANEXA 4.

NOTA 4 : Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan si aflate in zone posibil vulnerabile din punct de vedere al riscului la inundatii se recomanda autoritatilor locale :

- Inainte de demararea oricarei investitii publice sau private sa ceara avizul Regiei Apelor Romane
- In zonele cele mai vulnerabile sa ia masuri pentru protectia intravilanului (existent si propus) diguri de aparare, etc. Investitii pe care este bine sa le prevada in strategia de dezvoltare a localitatii.

P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

CAPITOLUL 1

Generalitati

Funcțiunea dominantă a zonei este dată de amenajări sportive, parcuri, spații organizate de recreere (locuri de joacă pentru copii special amenajate), perdele vegetale de protecție. Funcțiuni complementare ale zonei sunt: institutii publice și servicii nepoluante care completează funcțiunea dominantă, accese pietonale, carosabile, parcaje, rețele tehnico-edilitare.

Art. 1 - Subzone functionale:

- Sp** - subzona de parcuri și gradini
- Sps** - subzona de complexe sportive
- Pp** – zone verzi de protecție

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiunea ecologică (ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului);
- funcțiunea de agrement și recreere (sportul, distracțiile, jocul, odihna în aer liber, promenada).

Art. 3 - Funcțiuni complementare

- institutii publice sau servicii nepoluante, care ridică nivelul funcțiunii de bază a zonei: cultura, educație, turism, alimentație publică, comerț.

CAPITOLUL 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4 - Utilizări premise

- amenajări de parcuri, gradini publice, square-uri, spații verzi în subzona **Sp**;
- amenajări pentru sport și recreere inclusiv dotările aferente în subzona **Sps**;
- zone de protecție: spre caile de comunicație rutiere sau feroviare; între zone funcționale incompatibile **Pp**.
- menținerea, întreținerea ameliorarea spațiilor verzi naturale, existente în intravilan ;
- construcții și amenajări complementare funcțiunii dominante.

Se vor putea realiza amenajări de spații verzi și funcțiuni complementare cu acestea, amenajări pentru sport, recreere, turism, inclusive dotările aferente, perdele de protecție între zonele incompatibile funcțional, menținerea și întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale

existente. Se admite introducerea de functiuni compatibile cu caracterul zonei de loisir. Vor fi inserate functiunile: comert, servicii, loisir si turism. Se vor regulariza oglinzile de apa si vor fi agrementate corespunzator. Se admite utilizarea pentru functiuni atractive pentru comert a curtilor cladirilor aferente zonei respective si se mentine functia de locuire intr-o pondere de minimum 20% din aria construita la sol pe ansamblul zonei respective.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- pentru subzone **SP** se admite introducerea de spatii destinate alimentatiei publice (restaurante, berarii, etc) care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice, inasa dispuse numai la o distanta de 50 metri de lacasele de cult si institutiile publice si nu mai mica de 200 m fata de institutiile de invatamant. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente cu conditia ca functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei de loisir centrale si sa nu constituie vecinatate deranjanta pentru cadrul inconjurator.

Pentru zona **Pp** - statii de epurare, se vor permite numai plantari de pomi tineri in scopul creerii unei zone de protectie. Nici o alta utilizare nu este permisa.

- in zona **Sp** se vor autoriza lucrari de modernizare renovari, precum si extinderi cu constructii noi numai pe baza unor PUD-uri aprobate.

Art. 6 Interdictii definitive

- se interzice orice interventie in subzonele pentru zone limitrofe cursurilor de apa pe o latime de 5,0 m si in zonele scoase din intravilan prin prezentul PUG.

- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care duce la degradarea peisajului, dispariția vegetatiei si poluare vizuală;

- Depozitarea de deșeuri.

- Se interzice inserarea de functiuni incompatibile cu statutul de zona verde, introducerea de activitati care pot afecta amenajarile corespunzatoare existente, introducerea de activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat, realizarea de depozite (en gros, de materiale refolosibile, de materiale inflamabile sau toxice), de platforme de colectare a deseurilor. Sunt interzise constructiile si amenajarile care prin amplasament, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinal - cf. Anexei la R.G.U. alin.3.7., 3.8, 3.9.

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice - conform art. 18 din RGU

- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G.;

- toate subzonele cu exceptia **Pp** trebuie sa aiba acces la drumurile publice: asigurarea acceselor carosabile si pietonale, precum si a spatiilor de parcare se va face conf. Anexei 4 la R.G.U. alin.4.8, 4.9, 4.10.

Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament - conform art. 23 din RGU

- se va urmari in general inscrierea in aliniamentul pentru zona existenta;

- pentru utilitatile complementare zonei se recomanda: retrageri de la aliniament dictate de specificul activitatilor: sport, agrement, turism, eventual o retragere conditionata si de pozitionarea in cadrul localitatii.

Art. 10 - Amplasarea in intravilanul parcelei

- pentru subzonele **Sp** si **Sps** - amplasarea utilitatilor complementare se va face prin respectarea prevederilor Articolului 24 al R.G.U.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - Accese carosabile

- toate subzonele cu exceptia subzonei **Pp** vor avea asigurate accese carosabile si pietonale conform prescripilor Art. 25 si a Anexei 4 alin.4.8., 4.9, 4.10 din R.G.U.

Art. 12 - Acces pietonal

-toate subzonele vor trebui sa fie asigurate cu acces pietonal dintr-un drum public cf.art.26 al R.G.U.

33. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art 13. Racordare a la reseaua tehnico-edilitara

- toate subzonele propuse cu exceptia subzonelor **Pp** vor trebui sa fie racordate la retelele tehnico-edilitare cf. Art.27 din R.G.U.

Art 14 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- realizarea de retele tehnico-edilitare se face pentru toate subzonele **Sp, Sps**, conform Art. 28 din R.G.U.

Art. 15 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare - conform art. 29 din RGU

- retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu apa atat cele de deservire cat si cele din interiorul subzonelor **P** sunt proprietate publica a comunei Suditi;
- retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art.16 - Inaltimea constructiilor

- toate constructiile pentru utilitati complementare in zonele **P** propuse vor avea inaltimea stabilita prin Planurile Urbanistice de Zona.

Art. 17 - Aspectul exterior al constructiilor - conform art. 32 din RGU

- aspectul exterior al constructor, cu utilitate complementara, prin localizare, dimensiuni sau aspect sa nu afecteze situl peisagistic.

Art 18 - Procentul de ocupare a terenului -

-pentru subzonele **Sp** si **Sps** procentul maxim va fi:

-15 % - pentru constructii

-20 % - pentru alei, drumuri si parcaje

-65 % - pentru spatii verzi

-pentru celelalte subzone - nu este cazul.

3. 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Art. 19 – Parcaje - conform art. 33 din RGU

-pentru toate subzonele cu exceptia lui **Pp** vor fi prevazute parcaje functie de utilitatile complementare zonei, conf. cu Anexa 5 la RGU alin.5.8, 5.9 si 5.10 si cu prevederile Planului Urbanistic de Detaliu corespunzatoare.

Art 20 – Imprejmuiri

- se vor realiza conform P.U.D.-urilor din subzonele respective.

Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie, realizate pe baza Studiului Istoric si Arheologic, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform prezentului regulament –. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare, se va cere avizul Directiei judetene pentru Cultura Ialomita pentru monumente si situri arheologice in grupa valorica B. Reglementarile specifice sunt detaliate in ANEXA 3.

NOTA 3. Pentru orice lucrare de introducere in intravilan, eliberare de autorizatii de constructii, avizare de PUZ-uri si PUD-uri, modernizari de drumuri, etc amplasate in vecinatatea conductelor/ retelelor, obiectivelor (cladiri, sonde, etc) care apartin sau sunt in administrarea ENEL, TELEKOM, se va cere avizul acestor institutii prin Certificatele de Urbanism, de asemenea se va mentiona existenta acestor conducte/ retele obiective si in Certificatele de Urbanism necesare in vederea vanzarii/cumpararii de terenuri aflate in vecinatatea acestora. Conductele/retelele obiective aferente, sondele sunt exemplificate in plansa **INCADRARE IN TERITORIU SI REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA.**

ZONELE DE SIGURANTA SI ZONELE DE PROTECTIE AFERENTE FIECARUI TIP DE RETEA IN PARTE PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE DE AVIZATORI SE GASESC IN ANEXA 4.

NOTA 4 : Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan si aflate in zone posibil vulnerabile din punct de vedere al riscului la inundatii se recomanda autoritatilor locale :

- Inainte de demararea oricarei investitii publice sau private sa ceara avizul Regiei Apelor Romane
- In zonele cele mai vulnerabile sa ia masuri pentru protectia intravilanului (existent si propus) diguri de aparare, etc. Investitii pe care este bine sa le prevada in strategia de dezvoltare a localitatii.

GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale

- subzona cu constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii compusa din:
- subzona de cimitire **GC**

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei este gospodaria localitatii compusa din:
- lucrari, amenajari si constructii pentru cimitire;

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deseuri industriale.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise

- constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii;
- constructii si lucrari cu caracter funerar, amenajari de alei pietonale, spatii verzi, parcaje;
- amenajari, lucrari si constructii destinate platformelor pentru gunoiul menajer. Acestea fiind lucrari cu caracter strict de specialitate vor fi avizate conform prescriptiilor tehnice in vigoare.

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

- toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii cu conditia respectarii documentatiilor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor produse in proiectele de specialitate pentru statia de epurare, platforma de gunoi etc.;
- cimitir, cu conditia realizarii unei perdele de protectie de circa 10 m latime spre zonele functionale limitrofe.

La colectarea si îndepărtarea reziduurilor si protectia sanitară a solului, se va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994-art. 29-47.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei GC trebuie să țină seama de distanta minimă de protectie sanitară între cimitir si zonele construite, respectiv 50 m.

Art. 6 - Interdictii permanente

- se interzice depozitarea gunoaielor pe teritoriul administrativ al comunei Suditi pana la definitivarea amplasamentelor propuse pentru un astfel de scop, avizate de Agentia pentru Protectia Mediului.

CAPITOLUL 3

3.1. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control - conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdele de vegetape a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

Art 7 - Orientarea fata de punctele cardinal - conform art. 17 din RGU

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice - conform art. 18 din RGU

- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G.;

Art 9 - Amplasarea fata de aliniament - conf.art. 23 din RGU

Art. 10 - Amplasarea in interiorul parcelei - conf. art. 24 din RGU

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 11 - Accese carosabile - conf. art.25 si anexei 4 din RGU.

Art 12 - Acces pietonal - conf. art.26 din RGU

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 - Racordarea la reseaua tehnico-edilitara existent - conf.ord.27 din RGU

Art. 14 - Realizarea de retele tehnico-edilitara- conf.art.28 din RGU.

Art 15- Proprietatea publica asupra retelelor edilitare - conf. art.29 din RGU.

Art. 16 - Amplasarea si organizarea sistemului de salubritate

- gospodariile individuale si locuintele colective vor avea amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (in pubele sau saci de plastic);
- se vor asigura platforme gospodaresti si recipienti de sortare a materialelor adecvate valorificarii (metal, hartie, sticla, lemn, textile, plastice etc.);
- organizarea sistemului de salubritate se va face functie de destinatia cladirilor aflate in zona, precum si a obiectivelor de utilitate publica propuse;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoaielor se va face astfel incat functiunea, compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectat;
- zonificarea si desfasurarea procesului de salubritate va urmari zonificarea functionala a teritoriului, tinand seama de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale;
- organizarea valorificarii reziduurilor organice si anorganice ce pot fi reutilizate; - - interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi, zonele protejate, rezidenjiale, de-a lungul apelor, in paduri etc.;
- asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmarita cu multa atentie de catre administratia locala, aducandu-i-se imbunatatiri prin folosirea solutiilor rezultate In urma unor studii de specialitate.

Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detalii.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie, realizate pe baza Studiului Istoric si Arheologic, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform prezentului regulament –. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare, se va cere avizul Directiei judetene pentru Cultura Ialomita pentru monumente si situri arheologice in grupa valorica B. Reglementarile specifice sunt detaliate in ANEXA 3.

NOTA 3. Pentru orice lucrare de introducere in intravilan, eliberare de autorizatii de constructii, avizare de PUZ-uri si PUD-uri, modernizari de drumuri, etc amplasate in vecinatatea conductelor/ retelelor, obiectivelor (cladiri, sonde, etc) care apartin sau sunt in administrarea ENEL, TELEKOM, se va cere avizul acestor institutii prin Certificatele de Urbanism, de asemenea se va mentiona existenta acestor conducte/ retele obiective si in Certificatele de Urbanism necesare in vederea vanzarii/cumpararii de terenuri aflate in vecinatatea acestora. Conductele/retelele obiectivele aferente, sondele sunt exemplificate in plansa **INCADRARE IN TERITORIU SI REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA.**

ZONELE DE SIGURANTA SI ZONELE DE PROTECTIE AFERENTE FIECARUI TIP DE RETEA IN PARTE PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE DE AVIZATORI SE GASESC IN ANEXA 4.

NOTA 4 : Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan si aflate in zone posibil vulnerabile din punct de vedere al riscului la inundatii se recomanda autoritatilor locale :

- Inainte de demararea oricarei investitii publice sau private sa ceara avizul Regiei Apelor Romane
- In zonele cele mai vulnerabile sa ia masuri pentru protectia intravilanului (existent si propus) diguri de aparare, etc. Investitii pe care este bine sa le prevada in strategia de dezvoltare a localitatii.

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

CAPITOLUL 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale:

- subzone cu constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare - **TE**.
- Gospodarii de apa
- lucrari de amenajare pentru statia de epurare a apelor uzate menajere.

Art 2 - Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei o constituie retelele edilitare

Art 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- constructii aferente lucrarilor edilitare;
- spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente.

-

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari premise

- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu;
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

- in subzonele TE la amplasarea constructiilor (extinderi sau noi) ca si la efectuarea amenajarilor aferente, se va tine cont de reglementarile zonelor protejate naturale, in care sunt inglobate si vor trebui sa aiba avizele corespunzatoare conform RGU;
- se vor institui masuri de protectie in jurul zonelor de captare a apei si a statiilor de epurare conform legilor si normativelor sanitare in vigoare.

Art 6 - Interdictii temporare

- se interzice temporar avizarea lucrarilor si amenajarilor de retele edilitare subterane, pe zonele de extindere din comuna Suditii pana la elaborarea si aprobarea unor PUD-uri si PUZ-uri pentru acestea, respective a studiilor de fezabilitate si proiectelor de executie aferente. Interdictia este valabila numai 6 luni de la aprobarea PUG-ului comuna Suditi.

Utilizări interzise - toate tipurile de constructii amplasate în zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului.

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si confirmare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

- conform normelor tehnice specifice si conform art. 17 din RGU

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

- conform normelor tehnice specifice si conform art. 18 din RGU

Art. 9 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

- conf.art. 20 din RGU

Art. 10 - Amplasarea fata de aliniament

- conform necesitatilor tehnice si normelor specifice si conf.art.23 din RGU

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - Accese carosabile

- conf. art.25 din RGU.

Art. 12. Acces pietonal

- conf. art.26 din RGU

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 - Racordarea la reseaua tehnico-edilitara existent

- conf.art.27 din RGU

Art. 14 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- conf.art.28 din RGU.

Art. 15 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conf. art.29 din RGU.

3.4 Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului si a constructiilor

Art. 16. Inaltimea constructiilor

- pentru constructiile complementare zonei conform art.31 din RGU.

Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

CAPITOLUL 1

Generalitati

Conform R.G.U. in zona cailor de comunicatie se pot autoriza lucrari cu avizul organelor de specialitate:

-constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare.

-parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile complementare : magazine, restaurante, etc).

-conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere,retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructura ori alte constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire (locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara) este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

Art. 1 - Subzone functionale:

- subzona cai de comunicatie rutiere - **Cr**

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei este circulatia rutiera compusa din intreaga retea rutiera din intravilan.

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise

- constructii ale unitatilor si intreprinderilor de transporturi rutiere;
- garaje, parcaje;
- platforme sau alveole carosabile, pentru transportul in comun;
- constructii pentru autogari;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;
- lucrari de terasament;
- lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii (praf, fum, funingine).

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

- incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- in zonele limitrofe padurilor interventiile la drumul public care aduc prejudicii fondului protejat natural, vor trebui facute cu avizul APM si MLPAT;

Art 6 Interdictii temporare

- in subzonele **Cr nou propuse**, se interzice orice intervenție pana la intocmirea si aprobarea unui PUD precum si a unor documentatii cu caracter tehnic de specialitate;

CAPITOLUL 3

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 Amplasarea fata de drumurile publice

- Reteaua de drumuri si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care reglementeaza acest domeniu (, OG 43/1997 REVIZUITA, Codul civil, Regulament de Urbanism).

In cazul comunei Suditi(localitate care se afla pe traseul drumului judetean DJ 201) se va tine cont de cerintele cuprinse in **OG 43/1997** – privind regimul drumurilor republicata asa cum au fost enumerate la capitolul I – DISPOZITII GENERALE – ALINIATUL 9.1 din prezentul regulament.

- distanta minima de amplasare a constructiilor in intravilan in zona drumurilor nationale este de 13 m din axul acestora, pentru drumurile judetene este de 12 m din axul acestora si pentru drumurile comunale va fi de 10m,
- zonele de protectie ale drumurilor sunt calculate fata de limitele exterioare ale zonelor de siguranta :
 - drumuri nationale sunt de 22.00 m
 - drumuri judetene – 20.00 m
 - drumuri comunale – 18.00
- amplasarea unor obiective in zona drumului se va face cu asigurarea desfasurarii fluente si in conditii de siguranta a traficului rutier
- amplasarea acestor obiective trebuie sa se faca conform planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului avizate de administratorul drumului
- amplasarea retelelor edilitare nu se va face in ampriza si zona de siguranta a drumului si se vor respecta normele tehnice conform ordinului nr. 571 din 19 decembrie 1997 intersectia drumurilor secundare cu DJ se va face respectand normativul C 173 din 1986.

- amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control se vor face conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;
- aspect exterior - se recomanda ca: noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei in care se incadreaza;
- la organizarea incintelor sa tine seama de imaginea prezentata catre drumurile publice;
- parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime;
- sa se realizeze o minima amenajarea peisagistica a spatiilor neconstruite din interiorul incintelor si pe intreg traseul drumului judetean DJ 201care are contact cu intravilanul localitatii Suditi si Gura Vaii.

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detalii.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie, realizate pe baza Studiului Istoric si Arheologic, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform prezentului regulament –. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare, se va cere avizul Directiei judetene pentru Cultura Ialomita pentru monumente si situri arheologice in grupa valorica B. Reglementarile specifice sunt detaliate in ANEXA 3.

NOTA 3. Pentru orice lucrare de introducere in intravilan, eliberare de autorizatii de constructii, avizare de PUZ-uri si PUD-uri, modernizari de drumuri, etc amplasate in vecinatatea conductelor/ retelelor, obiectivelor (cladiri, sonde, etc) care apartin sau sunt in administrarea ENEL, TELEKOM, se va cere avizul acestor institutii prin Certificatele de Urbanism, de asemenea se va mentiona existenta acestor conducte/ retele obiective si in Certificatele de Urbanism necesare in vederea vanzarii/cumpararii de terenuri aflate in vecinatatea acestora. Conductele/retelele obiectivele aferente, sondele sunt exemplificate in plansa **INCADRARE IN TERITORIU SI REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA.**

ZONELE DE SIGURANTA SI ZONELE DE PROTECTIE AFERENTE FIECARUI TIP DE RETEA IN PARTE PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE DE AVIZATORI SE GASESC IN ANEXA 4.

NOTA 4 : Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan si aflate in zone posibil vulnerabile din punct de vedere al riscului la inundatii se recomanda autoritatilor locale :

- Inainte de demararea oricarei investitii publice sau private sa ceara avizul Regiei Apelor Romane
- In zonele cele mai vulnerabile sa ia masuri pentru protectia intravilanului (existent si propus) diguri de aparare, etc. Investitii pe care este bine sa le prevada in strategia de dezvoltare a localitatii.

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI DIN EXTRAVILAN

V. 1 TERENURILE AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilanul comunei Suditi s-au delimitat conform planșei nr. U1.1 si U1.2 - INCADRARE IN TERITORIUL- ADMINISTRATIV al localitatii si se supune prevederilor art. 3 din RGU.

Avizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile si în condițiile stabilite prin lege.

Utilizări permise:

-Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 art. 71 alin. 2 pe baza unor documentații specifice, aprobate de organisme competente.

-Lucrarile prevazute de Legea 50/1991 (republicat).

Utilizări permise cu condiții:

-Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 18). Construcțiile vor avea procente minime de ocupare a terenurilor si se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 si anexa 11).

Terenuri neproductive: Modul de folosire a terenurilor neproductive se va face printr-un studiu de specialitate aprobat de organele competente.

Utilizări interzise:

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

Pentru zonele siturilor arheologice si zonele de protectie aferente acestora se stabilesc urmatoarele reglementari:

- **Funcțiuni admise: cercetarea arheologică, conservarea și punerea în valoare a siturilor**, culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului; cercetarea arheologică.
- **Funcțiuni interzise:** orice tip de activitati care implică construire de clădiri sau anexe;
- **Interdicție temporară de construire** – până la definirea exactă a sitului și/sau cercetarea exhaustivă a zonei/ eliberarea de sarcină arheologică.

V. 2 TF - TERENURI FORESTIERE

Terenurile împădurite din extravilanul comunei Suditi s-au delimitat conform planșei nr. U1.1 si U1.2 - INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si se supun prevederilor art. 5 din RGU.

Utilizări permise:

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

Utilizări permise cu condiții:

- Constructii pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii;
- constructii si amenajari specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri si cai ferate forestiere, fanarii, pastravarii);

Pentru orice constructie (pentru industrie sau servicii poluante, etc.) amplasată la distanță mai mică de 1,0 km de liziera pădurii, si care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, se va obține avizul REGIEI NAȚIONALE A PĂDURILOR.

Utilizări interzise:

- Orice fel de constructii si amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul Silvic art. 54 si 74).

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie, realizate pe baza Studiului Istoric si Arheologic, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform prezentului regulament –. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare, se va cere avizul Directiei judetene pentru Cultura Ialomita pentru monumente si situri arheologice in grupa valorica B. Reglementarile specifice sunt detaliate in ANEXA 3.

NOTA 3. Pentru orice lucrare de introducere in intravilan, eliberare de autorizatii de constructii, avizare de PUZ-uri si PUD-uri, modernizari de drumuri, etc amplasate in vecinatatea conductelor/ retelelor, obiectivelor (cladiri, sonde, etc) care apartin sau sunt in administrarea ENEL, TELEKOM, se va cere avizul acestor institutii prin Certificatele de Urbanism, de asemenea se va mentiona existenta acestor conducte/ retele obiective si in Certificatele de Urbanism necesare in vederea vanzarii/cumpararii de terenuri aflate in vecinatatea acestora. Conductele/retelele obiectivele aferente, sondele sunt exemplificate in plansa **INCADRARE IN TERITORIU SI REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA.**

ZONELE DE SIGURANTA SI ZONELE DE PROTECTIE AFERENTE FIECARUI TIP DE RETEA IN PARTE PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE DE AVIZATORI SE GASESC IN ANEXA 4.

NOTA 4 : Pentru zonele propuse de a fi introduse in intravilan si aflate in zone posibil vulnerabile din punct de vedere al riscului la inundatii se recomanda autoritatilor locale :

- Inainte de demararea oricarei investitii publice sau private sa ceara avizul Regiei Apelor Romane
- In zonele cele mai vulnerabile sa ia masuri pentru protectia intravilanului (existent si propus) diguri de aparare, etc. Investitii pe care este bine sa le prevada in strategia de dezvoltare a localitatii.

arh. Daniela Datcu

VII. ANEXE
ANEXA 1

**DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – R.L.U.**

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt

incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

centre comerciale regionale
supermagazine / hipermagazine
mari magazine
centre comerciale locale
magazine populare
comerț specializat
stații – service
alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiți.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

unități micro – sub 10 angajați;
unități mici – între 10 și 100 angajați;
unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

PLATFORME LOGISTICE – grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

POLI URBANI / TERȚIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
- servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
- servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
- centre de conferințe;

- edituri, centre media;
- centre și galerii de artă, expoziții;
- unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
- centre de formare și perfecționare;
- unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
- unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
- comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
- servicii diverse - personale colective și sociale;
- restaurante de toate tipurile;
- recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
- hoteluri pentru afaceri;
- locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii liberale;
- mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
- diverse alte activități compatibile.

POLI / ZONE DE TRANSFER – concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

ANEXA 2

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Codul Civil.

Legea fondului funciar nr. 18/1991.

Legea administrației publice locale nr.69/1991 și completări.

Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999).

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Legea nr.26/1996 – Codul silvic.

Legea apelor. nr. 107/1996.

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.

Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.