

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

– piese scrise –

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICAREA TERITORIULUI
- IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE
- V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- VI. GESTIONAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG ORAȘ BĂICOI

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe întreg teritoriul intravilan al orasului **BĂICOI** si al cartierelor sale componente: **SCHELA, TUFENI, BAICOI, LILIEȘTI, DÂMBU și ȚINTEA.**

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG însoteste Planul Urbanistic General al Orasului Băicoi si **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobării sale de către Consiliul Local al Orasului Băicoi, prin Hotărârea nr..... din.....

1.3. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale si/sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale localităților, **se va schimba conceptia generală care a stat la baza PUG aprobat si implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUG.**

1.4. **Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General al orașului Băicoi, inclusiv a cartierelor sale componente si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o si documentatia inițială.**

Orice PUZ care modifică prevederile din Planul Urbanistic General al orașului Băicoi și implicit din Regulamentul Local de Urbanism aferent va contine si piesele desenate modificatoare ale UTR, atât pentru Planul Urbanistic General al orașului Băicoi, cât si pentru Regulamentul Local de Urbanism, precum si un capitol distinct în regulamentul aferent, piesa scrisă continând toate reglementările noi care le modifică pe cele din documentatia initială. Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe plansele desenate si în piesa scrisă din documentatia elaborată initial.

Hotărârea de aprobare a PUZ de către Consiliul Local al Orasului Băicoi (C.L.O.B.), va descrie în mod explicit modificările aduse documentatiei de urbanism aprobate initial: Planul Urbanistic General al orașului Băicoi și implicit Regulamentul Local de Urbanism aferent.

### 2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru orașul Băicoi si cartierele sale componente stau în principal :

2.1.1. Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completată, actualizată și republicată) ;

2.1.2. H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism modificată, completată și republicată (prin H.G. nr. 789 / 1997, H.G. nr. 59 / 1999, H.G. nr. 960 / 1999 și H.G. nr. 855 / 2001) ;

2.1.4. Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completările și modificările ulterioare;

2.1.5. Toată legislatia mentionată la "Cadrul Legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism " din cap.1.1. al " Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - reglementare tehnică aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislatia complementară domeniului urbanismului si amenajării teritoriului ) ;

2.1.6. GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General - indicativ GPO 38 / 99, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999 ;

2.1.7. Acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicată ;
- Hotărârea de Guvern nr. 101/03.04.1997 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă ;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
- Legea privind protecția mediului 137/1995, republicată, modificată de O.U.G. nr. 195 / 2005 ;
- Ordonanța guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998 ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediul înconjurător ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;
- Legea 575/2001 privind aprobarea PATN – secțiunea a V-a – zone de risc natural;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea PATN – secțiunea a III –a – zone protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN – secțiunea a IV – a – rețeaua de localități;
- Celelalte legi de aprobare a secțiunilor PATN, legislația actuală completarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;
- Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

**2.2. Regulamentul Local de Urbanism** reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUG, el întărind și detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUG.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**3.1. R.L.U.O.B. (Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Băicoi)** aferent P.U.G.O.B. (Planul Urbanistic General al Orașului Băicoi) cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan (trupurile de bază ale orașului **BĂICOI** și al cartierelor sale componente: **SCHELA, TUFENI, BAICOI, LILIEȘTI, DÂMBU** și **ȚINTEA**) cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al orașului Băicoi.

**3.1.1.** Teritoriul intravilan compact al orașului Băicoi este compus din 16 unități teritoriale de referință (UTR) dintre care două sunt subdivizate în două subzone (zona centrală și extinderile aferente) :

- UTR 1a — Zona centrală administrativă
- UTR 1b — Zona centrală comercială
- UTR 2a — Extinderea zonei centrale administrative
- UTR 2b — Extinderea zonei centrale comerciale
- UTR 3 — Centru de cartier Tufeni
- UTR 4 — Centru de cartier Țintea
- UTR 5 — Zonă rezidențială inclusă în arealul central
- UTR 6 — Zonă rezidențială Tufeni
- UTR 7 — Zonă rezidențială Schela
- UTR 8 — Zonă rezidențială Băicoi

- UTR 9 — Zonă rezidențială Liliești
- UTR 10 — Zonă rezidențială Dâmbu
- UTR 11 — Zonă rezidențială Țintea
- UTR 12 — Zonă industrială și de servicii Țintea
- UTR 13 — Zonă industrială Liliești
- UTR 14 — Zonă industrială Băicoi–Sud
- UTR 15 — Zonă industrială preorășenească
- UTR 16 — Zonă industrială Băicoi–Vest

**3.1.2.** Trupurile izolate în teritoriul administrativ cu funcțiune locuire, institutii si servicii , tehnico - edilitare, unitati industriale , unități agricole cuprinse în intravilan sunt de la UTR nr. 17 – 36 .

**3.2.** Teritoriul intravilan al orasului Băicoi (inclusiv al satelor componente), aprobat conform legii si figurat in plansa "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE ", va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, prin grija administratiei publice locale.

**3.3.** Zonificarea funcțională a orasului Băicoi si a cartierelor sale componente s-a stabilit în functie de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională din planșă este conformă cu prevederile **art.14** din RGU si cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13N/10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

**3.4.** Impărțirea teritoriului intravilan în unități teritoriale de referință s-a facut conform plansei care cuprinde delimitarea UTR -urilor si care face parte integrantă din RLU aferent PUG al orașului Băicoi.

**Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzând o zonă a teritoriului localității cu o funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare si care ridică probleme specifice de gestiune urbană.**

Teritoriul intravilan al orasului BĂICOI, inclusiv al cartierelor sale componente a fost împărțit în 36 UTR-uri si s-au delimitat prin limite fizice existente in teren : strazi, linie C.F., ape, limite de proprietate. Ele cuprind fie o întregă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

UTR. sunt reprezentate în plansa de REGLEMENTARI din P.U.G. al orașului Băicoi si în plansele de delimitare si descriere a UTR care fac parte integranta din R.L.U. al orașului Băicoi, determinate pe baza următoarelor elemente de analiză și decizie:

I. Limite fizice existente în teren (limite de proprietate, străzi, elemente naturale) astfel încât să se deceleze cu usurință zonele pentru care se elaborează planuri urbanistice zonale (PUZ) cu regulament aferent (RLU) ;

II. Funcțiunea predominantă a zonei și a subzonelor funcționale;

III. Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață ;

Desi unele unități teritoriale de referință (UTR-uri) au suprafete relativ mari, există suficiente elemente naturale si antropice, care să permită delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

- *Funcțiunile urbane* reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfasoară într-o localitate, determinate de necesitățile populatiei si conditionate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în plansa desenate si au indicatorii spatiali si indicatorii de functionare specificati in Regulamentul local de urbanism si corelati cu anexa la R.G.U.

- *Autorizarea executării constructiilor* se face cu conditia asigurării compatibilității dintre destinatia constructiei si funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul Local si cu anexa nr.1 din R.G.U.

- *Destinația terenurilor*, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Tesutul urban al orasului nu este totdeauna omogen, prezentând configuratii diferite în cadrul aceleiasi categorii functionale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone functionale. Indicativele pentru diviziunile functionale se regăsesc în partea grafică si în art.6 - ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ORAȘULUI SI A CARTIERELOR COMPONENTE

### 4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor articolului 3 din Regulamentul General de Urbanism (RGU).

Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilan a unor suprafețe agricole, extinderi produse între 1999 și până în prezent și care au fost preluate în actuala documentație, dar cu unele corecții

Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, pentru funcțiunea de locuințe, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute precedate de elaborarea de studii urbanistice (PUG, zonale, de detaliu, reparcelări)- după caz, condiție pentru eliberarea oricărei autorizații de construire. Pe terenurile agricole din intravilan, păstrate cu folosință agricolă, vor fi autorizate, de regula, construcțiile din categoriile admise și cele care servesc activităților agricole (adăposturi de animale, grajduri, fânare, etc.) în regim gospodăresc.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ conform planului de încadrare se prezintă astfel:

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ									TOTAL
	AGRICOL	NEAGRICOL							FOLOSINȚE SPECIALE	
		PĂDURI	SPĂȚII VERZI	APE	DRUMURI	CAI FERATE	CURȚI CONSTRUCȚII	NEPRODUCTIV		
(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	(HA)	
INTRAVILAN PROPUS	1764.69	8.36	9.20	14.99	130.59	0.00	652.17	0.00	0	2580.00
EXTRAVILAN	2890.77	911.68	0.83	8.31	95.45	6.79	27.52	0.00	0	3941.35
TOTAL	4655.46	920.04	10.03	23.30	226.04	6.79	679.69	0.00	0.00	6521.35
% DIN TOTAL	71.39	14.11	0.15	0.36	3.47	0.10	10.42	0.00	0.00	100.00

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile legii și prezentului Regulament local de urbanism, cu respectarea normelor pentru ocuparea rațională a terenurilor și realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale;
- valorificarea terenurilor din zonele cu echipare tehnico-edilitară;
- amplasarea construcțiilor și a lucrărilor tehnico-edilitare aferente în arii compacte (art. 4 din R.G.U);

destinația acestor terenuri fiind prezentată în planșa **Reglementări**.

**Intravilanul** localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice locale. *Intravilanul existent* este cel evidențiat în Planul Urbanistic General aprobat, la care se dauga suprafețele introduse ulterior prin planurile urbanistice zonale avizate și aprobate de Consiliul Local oraș Baicoi.

**Intravilanul propus** prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare în vederea construirii eficiente și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare în zona de locuințe.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se realizează în mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate; cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurii cu avizul unităților deconcentrate ale ministerelor interesate Ministerul Mediului și Pădurilor, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Turismului și Dezvoltării Regionale (art. 5 din R.G.U. și Codul Silvic, corelate cu Legea nr. 50/1991 modificată, completată și republicată).

Suprafețele împădurite din intravilan au fost păstrate întocmai, cu funcțiunea specifică existentă: plantații majore cu funcțiune de protecție; suprafețele împădurite sunt evidențiate în planșele **Incadrare în teritoriul administrativ și Plan propuneri reglementări – zonificare funcțională**.

**4.4.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se face după cum urmează:

-autorizarea construcțiilor definitive, altele decât cele industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor este condiționată de avizul conform al deținătorului resursei;

-autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor (excepția de la aliniatul de mai sus) se face cu avizul organelor specializate și a unui studiu de impact aprobat conform legii, cu luarea tuturor măsurilor de atenuare a disconfortului creat prin lucrări de modernizare a drumurilor de acces la obiectiv.

-modalitatea de exploatare a unor resurse nou descoperite se stabilește ca urmare a unui studiu de impact aprobat conform legii (se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.)

**4.5.** Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuva lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor în traversarea albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările admise se pot realiza numai cu avizul Autorității locale, a autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare contra inundațiilor, a celor de prevenire a deprecierei calității apelor de suprafață și subterane, respectarea zonelor de protecție față de malurile apelor și față de lucrările de captare apă (în condițiile prevăzute în art. 7 din R.G.U.); resursele de apă sunt evidențiate în planșele **Incadrare în teritoriul administrativ și Propuneri reglementări–zonificare funcțională**.

Acolo unde au fost prevăzute lucrări de regularizare a albiilor și consolidarea malurilor văilor și viroagelor cu caracter torential, se vor respecta distanțele de protecție față de albiile minore ale cursurilor de apă conform Ordinului nr. 298/1991 al Ministerului Mediului și Pădurilor.

**4.6.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate este interzisă dacă depreciază valoarea peisajului prin :amplasament, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural, amplasare goluri, raport gol/plin, materiale, inelitoare, cromatică – conform art. 8 din R.G.U.;

**4.7.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului National în cazul obiectivelor ce au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice și cu avizul serviciilor descentralizate ale ministerului în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes local, cu respectarea art. 9 din R.G.U.; zonele construite protejate sunt prezentate în planșa **Plan propuneri reglementări – zonificare funcțională**, unde sunt nominalizate și poziționate monumentele istorice și de arhitectură și zonele lor de protecție.

În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri de pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar–gospodărești, agricole sau ale calamităților naturale, trebuie să se recupereze piesele, să se împiedice distrugerea contextului din teren și să se anunțe în maximum 48 ore Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova.

Precizări suplimentare importante:

**4.7.1.1. Zona protejată cu valoare istorică și peisagistică nou propusă – 88 ha pădure Plopeni –** (sit “Natura 2000”) este delimitată în P.U.G.al orașului Băicoi ;

**4.7.1.2. Clădirile și ansamblurile cu valoare arhitecturală și ambientală propuse a fi înscrise în LMI , conform studiului istoric ,** cuprinse în ANEXA nr. 5 la Memoriul General ;

**4.8.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu amplasamente prezervate pentru obiective de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire până la realizarea obiectivului.

## 5.REGULI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

**5.1.Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile** se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10** din RGU ; zonele expuse la riscuri naturale sunt evidențiate în planșa "REGLEMENTARI URBANISTICE–ZONIFICARE" și în studiul pregătit "PROBLEME GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE, RESURSE NATURALE " care face parte integrantă din P.U.G.O.B.

RISCURI NATURALE sunt: alunecări de teren, terenuri miscătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile, zone dispuse pe caverne generate de exploatarea miniere, petroliere, de sare, masive de sare și altele asemenea.

Hotărârea de delimitare a zonelor expuse la riscuri naturale se emite de Consiliul Local pe baza studiilor geotehnice și a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei și cu avizul organelor de specialitate ale Administrației publice județene.

Pentru fiecare zonă care va fi delimitată conform legii se va institui *interdicție definitivă* de construcție sau restricție de construire conform celor stabilite în planșa "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE" și în studiul pregătitor "PROBLEME GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE, RESURSE NATURALE".

*Lucrările admise* (construcții și amenajări) au drept scop limitarea riscurilor naturale și sunt condiționate de respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și normelor referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și de obținerea acordului de mediu pentru lucrările prevăzute în Legea 137/1995 și actelor normative ulterioare și subsecvente.

Se admit construcții de orice fel în intravilan cu condiția eliminării factorilor de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări, etc.) conform alineatelor precedente.

Localitatea se încadrează în macrozona de seismicitate gradul 8, zona seismică "B", coeficient seismic  $k_s=0,25$ , conform Normativ P 100-92.

Au fost identificate terenuri cu fenomene naturale de eroziune, prăbușiri sau alunecări pentru care, conform studiilor geotehnice, s-a făcut zonificarea în funcție de categoria de pericol.

Pentru fiecare zonă se va institui interdicție definitivă de construcție sau restricție de construcție conform reglementărilor stabilite în prezentul R.L.U.

Riscurile naturale previzibile în sensul **art. 10** din RGU posibil a afecta zonele construibile sunt :

#### **5.1.1. Riscul de inundabilitate :**

**5.1.1.a.** Teritoriul orașului Băicoi este străbătut de o serie de văi cu rol important în acțiunea de modelare a reliefului care la precipitații abundente și de lungă durată pot avea caracter torențial, producând eroziuni și, în zonele de terasă sau unde pantele sunt mici, pot crea zone în care apa persistă mult timp.

**5.1.1.b.** Un plus de nesiguranță este creat și de absența lucrărilor hidroameliorative pe cursurile de apă meandrate și cu diferențe mici de cote de talveg, care asigură viteza de autocurățare și pun în pericol unele zone.;

**5.1.2. Eroziuni de mal care pun în pericol așezările umane și terenurile agricole**, este scăzut și se limitează la cursurile pârâului Dâmbu, cu albie colmatată și la care trecerea spre relieful dominant de câmpie plană este relativ brusc. Practic este de evitat amplasarea construcțiilor în apropierea acestei albie.

**5.1.3. Stagnarea apelor din precipitații** cu afectarea zonelor construite și a terenurilor agricole, astfel:

**5.1.3.a.** Zona de locuit și alte funcțiuni expusă la inundații cauzate de pârâurile Dâmbu și Valea Largă și cele cca 20 cursuri temporare, la care alimentarea este pluvială (70%), din ape subterane (20%) și nivala (10%);

**5.1.3.b.** Terenurile agricole situate în apropierea albiilor susamintite

**5.1.3.c.** Zonele construite și amenajate afectate de stagnarea apelor meteorice, care pot conduce la infiltrații sau lichefierea stratului de fundare în cazul nisipurilor, o suprafață importantă (aproximativ 160 ha) este supusă bălțirii, în acest fel în anii ploioși neputând fi folosită .

Pentru ca aceste terenuri să fie folosite în totalitate, este nevoie de lucrări speciale de îmbunătățiri funciare prin care să se înlăture bălțirile respective pentru redarea lor în circuitul agricol ;

**5.1.3.d.** Trebuie menționate și lacurile formate în teritoriu ca urmare a prăbușirilor datorate dizolvării sării. Ele sunt reprezentate prin lacuri sărate (Seninu –Tintea și L. Mare Băicoi) formate din boltele diapirului salifer și un lac cu apă dulce, aflat într-o fază avansată de colmatare (în apropierea stației P.E.C.O.)

#### **5.1.4. Riscul de alunecări de teren :**

**5.1.4.a.** Datorită pantelor mai mari de 20° - 30°, dar și constituției litologice și despăduririlor, apar frecvent alunecări de teren, ogașe, torenți, precum și depresiuni mici cvasirotunde dezvoltate pe sare. Pe pantele domoale ale dealurilor, în timpul căderii ploilor și topirii zăpezilor, se remarcă o rețea bogată de ape temporare ce alimentează pârâul Dâmbu și constituie un factor important în declansarea și propagarea alunecărilor de teren.

**5.1.4.b.** Se evidențiază ogașele de pe Valea Portarului, la limita superioară a pădurii, ravenele de pe partea stângă a Văii Dâmbului și torenții din sudul Dealului Băicoi.

**5.1.5.** Este recomandată inițierea elaborării unor documentații specifice, urmate de PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizațiilor de construire :avize geotehnice, avizele de la Agenția de Mediu, avize de la Inspectoratul de Protecție Civilă pentru toate zonele expuse la riscuri naturale;

**Utilizări permise :**

În zonele expuse la riscuri naturale identificate prin PUG sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor), pentru scurgerea apelor pluviale, lucrări de consolidare a terenurilor cu tendințe de alunecare, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, lucrări de regularizare a cursurilor pâraurilor Dâmbu și Valea Largă .

**Utilizări permise cu condiții :**

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu pânza freatică agresivă, neprecizate la **art.10** din RGU.

Se admit construcții pe terenurile menționate în **art. 10**, alin.2 din RGU, pentru **eliminarea factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice (exploatarea scurgerii apelor, consolidări teren, combaterea eroziunii malurilor)

**Utilizări interzise :**

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate la alin 2. **art 10** din RGU, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

**5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor** pe terenurile situate în zone expuse **la riscuri tehnologice (antropice)**, precum și a celor situate în **zone de servitute** pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din RGU ;

**5.2.1.** Categoriile de riscuri tehnologice prezente și potențiale sunt:

**5.2.1.a.** Riscuri datorate **activităților agrozootehnice:**

- sectorul culturilor agricole, al pomiculturii și al vitei de vie care folosesc îngrășăminte chimice și produse de uz fitosanitar;

- sectorul zootehnic și în special creșterea păsărilor, aflat în declin momentan, reprezentat de sectorul privat-individual prin producerea reziduurilor specifice, depozitarea și eliminarea acestora;

**5.2.1.b.** Riscuri datorate **activităților industriale:**

- exploatarea de hidrocarburi prin prezenta sondelor, activitatea de extracție a titeiului fiind o activitate de tradiție, cu o vechime de peste 100 ani.

Pe aproape întreg teritoriul, atât în intravilan cât și în extravilan sunt sonde și instalații, parcuri de rezervoare, compresoare și ateliere, stații de dezbenzinare, bataluri, activități auxiliare, depozite de materiale, birouri, baze de transport, etc.

**5.2.1.c.** Riscuri datorate rețelelor, instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicație:

- Căi de comunicație : drumuri naționale (DN 1), drumuri județene (DJ 100 F, DJ 100 E, DJ 215) și drumuri comunale (DC 7, DC 8A), prin circulația rutieră ca sursă de poluare (zgomot, vibrații, noxe) ce traversează zona construită a localității.

- Căi ferate: CF dublă electrică București - Brașov și CF Ploiești - Slanic, ca sursă de zgomot și vibrații pentru vecinătăți.

- Linii electrice aeriene și subterane 20 kV, 100 kV (Electrica)

- Stații de transformare 110 / 20 kV (Electrica)

- Construcții și instalații pentru apă potabilă (SC Hidro Prahova SA)

- Construcții și instalații de epurare ape uzate orășenești (SC Hidro Prahova SA)



**5.2.1.d. Riscuri datorate conductelor, instalatiilor si obiectivelor petroliere:**

- PETROTRANS (conducta de motorină Ø 12” Ploiesti – Brasov și fasciculul de conducte Ø 6” benzină si motorină Câmpina – Ploiești) ;
- S.P. BĂICOI (sonde de extractie, parcuri de separatoare, depozite de titei, statii de pompare, statii de compresoare, statie de dezbenzinare, conducte de amestec de la sonde la parc, conducte de titei, conducte de apă de zăcământ, conducte de gaze) ;
- CONPET (conducte de titei, conducte gazolină) ;
- DISTRIGAZ (rețeaua de distributie a gazelor în orasul Băicoi, statie de reglare de sector, conducte de gaze de medie presiune)

**Utilizări permise :**

În zonele expuse la riscuri tehnologice si în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiate, în plansa “Reglementari Urbanistice-Zonificare”, sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

**Utilizări permise cu conditii :**

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

Se vor respecta urmatoarele distante minime de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica (pentru evitarea riscurilor antropice) :

**a. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE VERTICALA ( m )**

TENSIUNEA MAXIMALA A LINIEI ( KV )	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Zona de locuit si industrie	7	7	8	8
Cai ferate neelectrificate	7.5	7.5	8,5	9,5
Drumuri nationale	7	7	8	9
Drumuri judetene, comunale	7	7	8	8
Rauri, lacuri, canale	6	6	7	8
Cladiri locuite : - fata de orice parte a ei - fata de antene		4 3	5 4	7 5
Cladiri nelocuite	3	3	4	6

**b. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE ORIZONTALA ( m )**

TENSIUNEA MAXIMALA A LINIEI ( KV )	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Cladiri locuite	3	4	5	7
Cladiri nelocuite	3	3	4	6
Taluzuri, canale, lacuri, parauri	înaltimea celui mai înalt stalp			
Alte linii paralele în culoare înguste	2,5	4 - 5	10	15
Poduri în interiorul localitatilor	3	4	5	6
Traversare drum. national DN *	7	7	10	10
Traversarea drum. com. DC *	5	5	7	7
Telecom. în cablu (zone locuite)	25	50	5	-

\* - până la talpa bombamentului sau marginea exterioară a santului

**Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

**5.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică** pe terenurile pe care este instituită servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor **art. 16** din RGU și a **Legii nr. 213 / 1998**.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr. 213/1998), sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând exproprieri / instituirea servituti de utilitate publică.

La **art. 8.3** din RLU al orașului Băicoi sunt prezentate zonele de protecție a lucrărilor edilitare pe baza normelor sanitare din **HG 101/1997** și care generează servituti de utilitate publică.

**5.3.1.** Pe baza Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației", se instituie următoarele zone de protecție sanitară față de zona de locuit și funcțiunile complementare, în cazul în care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distanțe :

- Stație de epurare a apelor uzate menajere – distanța minimă de protecție: 300 m ;
- Cimitire – distanța minimă de protecție până la zona de locuit : minimum 50 m ;

Cimitirile vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m;

- Depozitul provizoriu controlat de administrația publică locală pentru deșeurile menajere – distanța minimă de protecție până la zona de locuit și funcțiuni complementare : 1000 m ;
- Autobaza serviciilor de salubritate – 200 m ;
- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodăria particulară (art.16 din O.MS. 536/1997), care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort ; se amplasează la cel puțin 10 m față de ferestrele locuințelor ;

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 195 / 2005 (actualizată) privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006).

**Utilizări permise :**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în PUG al orașului Băicoi.

**Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

**Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări, altele decât cele pentru care au fost rezervate terenurile.

**5.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar** corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU. În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

**Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială de către investitorii interesați.**

În cazul unor investiții ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea finanțării.**

**5.5. Autorizarea executării lucrărilor în zona căilor rutiere** și a construcțiilor aferente se face cu avizul administrației publice deținătoare a drumului. Se pot autoriza:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice (de deservire, întreținere și exploatare a acestuia)
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare acestora - magazine, restaurante, etc)

-conducte (apă, canal, sisteme de transport gaze, petrol, produse petroliere, rețele electrice, termice, de telecomunicații, etc. (art 18 din RGU) în condițiile respectării prevederilor art. 18 din R.G.U. și sunt prezentate în planșa "REGLEMENTARI URBANISTICE–ZONIFICARE";

**5.6. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor ferate** aflate în administrația SNCFR și a construcțiilor aferente se fac în condițiile respectării prevederilor art. 20 din R.G.U. și sunt prezentate în planșa "REGLEMENTARI URBANISTICE–ZONIFICARE".

Autorizarea executării oricărui obiective în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m) se face condiționată de aviz MT și SNCFR.

**5.7. Autorizarea oricăror altor lucrări**, în afara celor prevăzute prin PUG și pentru care există aviz, este interzisă în zona de competență de avizare a MapN, MI, SRI și MDRT, conform Ordinului comun din 7 dec 1996 :

- În zona situată la mai puțin de 400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
- Pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incintele obiectivelor speciale situate în intravilan.

**5.8. Autorizarea executării investițiilor pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General** se va face conform Hotărârii nr. 6217 / 1996, pentru categoriile de lucrări: "Industria", "Transporturi", "Telecomunicații și tehnologia informației", "Construcții și lucrări în alte domenii".

**5.9. Toate construcțiile** se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament. Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se va obține avizul de specialitate.

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### 6.1. Reguli de amplasare față de drumurile publice

**6.1.1.** Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform **Ordinelor nr. 43/1998, 44/1998, 45/1998, 46/1998, 47/1998, 49 /1998 și nr.50/1998** ale Ministerului Transporturilor și **Legii nr. 82 / 1998** pentru aprobarea **Ordonanței nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor.

**6.1.1.a.** În conformitate cu Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice nr.139/3.02.2003 și al MLPTL nr. 6 / 07.2003, autorizarea complexurilor comerciale în zona drumurilor publice de interes național și județean, pe baza PUZ și /sau PUD este condiționată de avizarea documentațiilor de urbanism de către MDRT și de către administratorul drumului.

**6.1.2.** Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță, astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

**6.1.3.** În conformitate cu **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea **Ordonanței nr.43 /1997**, **zona drumului public** cuprinde **ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.**

**a. Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanturi, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă ;

**b. Zonele de siguranță** sunt suprafețele de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantare rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță sunt interzise.

**c. 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 la **Ordonanța nr. 43 / 28.08.1997.**

**d. Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare scurgerea apelor trebuie asigurată prin santuri amenajate.

**6.2. La proiectarea, executia si interventiile** asupra străzilor din orasul Băicoi si cartierele aferente se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali, de apărare, de conservarea si protectia mediului, de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine–destinatie, precum si de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de vârsta a treia.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

**a.** Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație si transport reprezintă o condiție majora de configurare si amplasare a acestora.

**b.** Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor si a gabaritelor functionale.

**c.** Constructiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin. (2) al art. 25** din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din **avizul unității teritoriale de pompieri**.

**d.** Prin **autorizatia specială de construire**, precizată la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525/1996, se înțelege actul emis de **administratia drumului public**, prin care se recunoaste îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categorie) să poată fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

**7.1.1. Stabilirea condițiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii** (administrative, financiar-bancare, comerciale, învățământ, culte, locuinte, unități economice etc.) prezentate în **Anexa nr. 4** la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996, se face în raport cu:

- destinatia, structura functională si capacitatea constructiei**, corespunzator condițiilor de amplasament;
- acesele dimensionate ca număr si capacitate în functie de caracteristicile constructiei** proiectate si ale cladirilor deservite total sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- acesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu**, strada de categoria II, III, IV si V si alte străzi principale cu circulație continuă si /sau discontinuă ;
- condițiile de fluentă, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale** pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport în comun) ;

**7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DN1 , DJ100 F, DJ100 E , DJ 215**, în special în resedință, la eventuale dotări si locuinte pe terenuri recent parcelate, ce ar putea sa apară, se vor prevedea accese cu amenajări speciale (lărgiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire) , acolo unde este cazul.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face în corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

**7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie** pentru stingerea incendiilor (**alin.1), art. 25**, HG 525/1996, este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 500 mp si diferenta de nivel față de drum (neracordată prin pante - rampe carosabile), **mai mică de 0,50 m**.

**Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie** sunt de **3,80m latime si 4,20 m inaltime**. Pentru curțile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional), se asigura numai accese pentru personalul de interventie, prin treceri pietonale de **minimum 1,50 m latime si 1,90 m înălțime**.

**Nu este obligatorie** asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (**alin 2 )**, **art. 25** din RGU, atunci cand condițiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex : anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria " D " de importanta redusă (cf.Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf.**art. 35 si 36** din Ord.G.R. nr.2/1994, privind calitatea in constructii).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute la **alin. (4) art. 25** al RGU este necesara obtinerea **autorizatiei speciale** (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor ( apa - canal, telefonie, electrica, telecomunicatii etc.) stabiliti prin lege.

- **Utilizari permise**

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

- **Utilizari admise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii **avizului unitatii teritoriale de pompieri**, cf.prevederilor **alineatului (2) al art. 25** din RGU ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale ;

### **7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale**

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

In aceste conditii, aplicarea **art. 26** din HG 525/1996 - se va efectua cu urmatoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor :

#### **Utilizari permise**

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

#### **Utilizari admise cu conditii**

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

- accese pietonale prin zone ( terenuri ) proprietati private ( servitute de trecere ) ;

- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu Hotararea Consiliului local al orasului Băicoi;

#### **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesese pietonale.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

**8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.** Conform prevederilor **art. 27** din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :

**8.1.1. Când retelele edilitare publice au capacitati si grad de acoperire a teritoriului urban suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

**8.1.2. Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitați si grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori,** dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in etapa de perspectiva, se admite construirea de **locuinte individuale** în urmatoarele conditii:

Realizarea de solutii de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**asigurarea unei distante minime de 30m între fântâni si fose septice**), precum si Codul Civil (art. 610);

In momentul realizării retelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze constructia, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

**8.1.3. In zonele locuite neracordate** la reseaua de apă potabilă (în special zonele rurale), institutia care exploateaza reseaua centralizată de alimentare cu apă potabilă este obligată, conform prevederilor legale, să asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice.

**8.1.4.** Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525 / 1996)

**8.1.5.** Când zona în care urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrică**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face astfel:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art.610);
- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local;

## **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

**8.2.1.** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, **aparțin domeniului public național sau local**, după caz.

**8.2.2.** Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al orașului Băicoi; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

**8.2.3.** Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează **pe terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

**8.2.4. Indiferent de forma de finanțare și de executare** a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**8.2.5. Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate** ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

**8.3. Condițiile de amplasare a lucrărilor edilitare și a stâlpilor pentru instalații** se vor stabili în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T., astfel :

### **8.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor :**

#### **a. Rețelele și instalațiile tehnico - edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :**

- **instalațiile necesare funcționării drumurilor :** canalizare pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stâlpii pentru telecomunicații ;

- **instalațiile edilitare necesare funcționării:** ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere ;

**a.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane**, se face de regulă **în afara părții carosabile a străzilor**, indiferent de categoria acestora . Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc cf. ANEXEI nr. 1 la Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 47/1998.

#### **a.2. Este interzisă montarea conductelor de distribuție :**

- în canale de orice fel , care comunică direct cu clădirile;

- sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor ;

### **8.3.2. Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor**

**a. Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor** trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43/1997, republicată în 1998, **anexa nr. 1** care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranță și de protecție)

**a.1. Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalatii** se va face obligatoriu dincolo de santuri, canale sau rigole (spre aliniament).

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

#### **8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

**8.4.1. Instalatiile si rețelele publice** sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

**8.4.2. Lucrările de racordare si bransare la rețelele edilitare publice** (apă, canalizare, gaze, energie electrică si telefonie ) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar si se executa în urma obtinerii avizului autorității administratiei publice.

**8.4.3. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente**, precum si executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al Orasului Băicoi. Prevederile **alin 3, art. 29 din RGU** privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile părților.

**8.4.4. Fac exceptie** de la prevederile **alin (1) al art. 25 din HG 525** rețelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele si drumurile publice si până la bransamentele si racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata dacă sunt finanzate în totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste că nu se justifică utilizarea publică .

#### **8.5. Zone de protectie a lucrărilor edilitare pe baza normelor sanitare**

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare :

**8.5.1. Sisteme de alimentare cu apă** în sistem centralizat (captare, înmagazinare, transport si distributie) , cf. HG.101 / 1997 :

- Front de captare (priza apă, puturi) : raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de **50 m în amonte si 20 m în aval** de captare, pe directia de curgere a curentului de apă subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice, cf. **art. 13** din HG 101/1997 "Norme-speciale caracterul si mărimea zonelor de protectie sanitară" ;

- Conductele de aductiune : **zona de protectie 30 m** față de orice sursă esentială de contaminare ;

- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzată sau meteorică, conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata/meteorica, asigurandu-se distanta intre ele de **minimum 0,40 m** pe verticala ;

- Distanta pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m** ;

- Rețele de distributie **3,0 m** ;

- Rezervoare de înmagazinare apă, îngropate : raza de protectie sanitara : **20 m** de la zidurile exterioare, cf. **art. 31** din HG 101/1997 ;

- Terenurile agricole cuprinse în zona de protectie sanitară cu regim de restrictie vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 101/1997 ;

#### **8.6. Fântâni publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut**

La emiterea autorizării constructiilor se vor respecta următoarele reguli în situatia în care apa potabilă se asigură prin fântâni individuale si/sau publice:

**a. Fântâna** trebuie amplasată si construită, astfel încât sa fie protejată de orice sursă de poluare si să asigure accesibilitatea. In situatia în care constructia fântânii nu asigură protectia apei , iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 m**, amplasarea fântânii trebuie să se facă la **cel puțin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.

**b. Adâncimea** stratului de apă folosit nu trebuie sa fie **mai mică de 4 m** ;

**c. Peretii fântânii** vor fi construiti din material rezistent si impermeabil : beton, cărămidă/piatră/tuburi din beton si vor fi prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **înălțime de 70-100 cm** deasupra solului si 60 cm sub acesta.

Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii să fie etanșă  
**d. Fântâna** trebuie să aibă **capac**, iar deasupra ei un acoperis care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântâna trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : **găleata proprie sau pompă**.

**e. In jurul fântânii** trebuie să existe un **perimetru de protecție**, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

**f. Proiectarea, construcția și amenajarea fântânilor publice sau individuale** trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile prezentate anterior.

**8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate** ( cf. Ordinului M.S. **536 / 1997** ) :

- **Statiile de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m rază de protecție sanitară conform **art. 11** din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, dar aceste zone de protecție sanitară se pot micșora în urma Studiilor de Impact și Autorizațiilor de Mediu care conțin programe de conformare conform Legii mediului și Ordinului nr. 125 / 1996 al Ministerului Apelor, Padurilor și Mediului;

- **Colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide**

**a. Indepărtarea apelor uzate menajere și industriale** se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate (executăta cf. STAS ); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

**b. Indepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare** se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și **amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință** ; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

## 9. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE DE TEREN PENTRU CONSTRUCȚII

**9.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan** (destinată construirii), nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă, în conformitate cu prevederile legale.

**9.2. Toate zonele nestructurate destinate locuirii** pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism, vor primi autorizare de construire după elaborarea PUZ aprobat conform legii.

**9.3. Pentru funcțiunea de locuire** , RGU fixează: pentru parcelările noi, suprafețe de **minimum 150 mp** și front la stradă de **minimum 8 m** pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (însiruite, covor, etc) și respectiv o suprafață de **minimum 200 mp** și front la stradă de minim de **12 m** în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

**9.4. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuință** (comert, depozitare, activități de mică producție, servicii, birouri, etc), în situația în care RLU nu oferă suficiente reguli pentru amplasare și conformare, se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent) având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

La baza unor astfel de decizii se pot utiliza ca teme juridice **alinieele (2) și (3) ale articolului 30** din Regulamentul General de Urbanism .

**9.5. Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și pentru alte funcțiuni**, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse în **anexele 1-6** la HG 525/1996, precum și normele cuprinse în legislația complementară urbanismului.

**9.6. In zonele cu parcelări existente**, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor se va face respectând specificul țesutului existent, dar și **normele minime actuale de igienă și de protecție împotriva incendiilor**.

**9.7. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice** (PUZ și PUD) aprobate de Consiliul Local al orașului Băicoi anterior apariției prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism specifice.



**9.8.** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumină naturală;

**9.9.** Curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

**9.10.** se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni spații funcționale de tip galerii, hall-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

**10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate, cf. art. 34 și Anexei nr. 6 din RGU.**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creerii de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și arbori, cel puțin câte unul la fiecare 100 mp;

**10.1.1.** În **vecinătatea monumentelor istorice**, în **zonele de protecție** ale acestora și în **zonele protejate istoric**, stabilite la **art. 4.7**, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

**10.1.2.** La **construcțiile administrative și financiar-bancare**, conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi conform condițiilor din prezentul regulament. În conformitate cu Anexa nr. 6 la RGU, spațiile verzi și plantate vor ocupa între 10 - 15 % din parcela aferentă.

**10.1.3.** La **construcțiile de cult** se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate (față de sistemele de spații verzi ale orașului și /sau satelor).

**10.1.4.** La **cimitire, unități economice, agricole și depozite de deseuri menajere** se vor prevedea obligatoriu spații plantate cu rol de protecție conform Anexei nr.6 la RGU.

**10.1.5. Condiții de amplasare a pomilor în zona străzilor**

**a.1** Amplasarea pomilor pe străzile orașului Băicoi, dar și în cartierele componente se va face cu acordul administratorului drumului public.

**a.2** Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axul drumului, alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.

**a.3 Distanțele minime de plantare** de-a lungul străzii între arborii aceluiași rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru artere ocolitoare, drum național, drumurile județene distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică / ovală (tabulară) - de 20 m ;

- pentru drumurile comunale (categoria IV), distanțele minime de plantare sunt identice cu cele de mai sus;

- pentru drumurile locale (categoria V - care au rol de străzi principale la nivelul localității), distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică / ovală de 15 m ;

**b. Se interzice** plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

**c.** Lățimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi :

- pentru plantații de pomi într-un șir : minimum 1,00 m ;

- pentru plantații de arbuști : minimum 0,75 - 1,00 m ;

- pentru gazon și flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

**d.** Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,0 mx1,0 m, sau circular, cu diametrul de 1,0 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.

**e. Se interzice plantarea de arbori si arbusti** pe spatiile necirculabile în care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

**f.** Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori si arbuști, trebuie să fie de **minimum 1,00 m.**

**g.** Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă si traversările pietonale.

**h.** Plantatiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum si la perdelele de protectie. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranta circulatiei rutiere.

**i.** Curățarea plantatiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază a acestora.

## **10.2. Reguli cu privire la împrejurii**

**10.2.1. Imprejuririle la aliniament** vizeaza atât domeniul public cât si cel privat, prevederile de amplasare si conformare a lor putând fi stabilită prin **regulamente ale administratiei publice locale.**

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de constructiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

-Se va respecta tipul existent de împrejurii cu conditia ca acestea să aibă un soclu de maxim 0.60 m către stradă; în cazul unificării functiunilor interioare a mai multor clădiri se va mentine prin tratarea terenului amprenta parcelarului traditional;

-nu este permisă vopsirea grilajelor decorative în culori stridente; se recomandă vopsirea în gri închis;

-nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate din beton pline, din planșe metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau alte culori stridente.

-se interzice ca la finisarea soclului să se folosească materiale strident colorat, cu apareiaj nepotrivit;

**10.2.2. Imprejuririle amplasate pe limitele laterale si posterioară** ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietății; modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protectiei proprietății private și pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre constructiile cuplate sau însiruite, precum si la conditiile în care se realizează împrejurirea grădinilor.

**10.2.3. Imprejuririle cu caracter temporar** se aprobă în cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

**10.2.4. Imprejuririle realizate pe aliniament** vor fi de preferință transparente; exceptiile pot fi reprezentate de functiunea clădirilor (funcțiuni generatoare de noxe sau imagin dezagreabile, obiective speciale, etc), sau de modul traditional de realizare a împrejuririlor existente, atât în spatiul urban, cât si în cel rural.

**10.2.5. Imprejuririle realizate pe limitele laterale si posterioare** ale clădirii vor fi de preferință opace, înălțimea minimă considerată necesară pentru protectia proprietății fiind de **2 metri.**

**10.2.6.** In zonele pentru care s-a instituit protectie, împrejuririle se autorizează conform avizelor specifice.

**10.2.7. Imprejuririle cu caracter temporar** vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevăzute cu **dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto** si pietonale si vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

**10.2.8.** Se recomandă **separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente** de **2,00 metri** înălțime din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri;**

**10.2.9.** Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament **pot fi lipsite de gard,** pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

## **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

**11.1.** Zonificarea functională este operatiunea de împărțire a teritoriului unei localități în zone si subzone functionale având drept criteriu de bază folosinta principală si natura activităților dominante.

Zonele functionale, stabilite conform pct. 11.2. din RLU, sunt puse în evidența în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare” și “Unități teritoriale de referință”.

Subzonele functionale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris acelorasi reguli.

**11.2.** Teritoriul intravilan al orașului Băicoi este împărțit în următoarele zone funcționale:

<b>1.</b>	<b>ZC</b>	<b>Zona centrală</b>
subzone:	ZCr	-Centrul civic în zona cu restrictii PUZ/ PUD
<b>2.</b>	<b>IS</b>	<b>Zona instituțiilor publice și serviciilor (funcțiuni complexe)</b>
subzone:	IScx	- Funcțiuni complexe
	ISr	- Restrictii până la întocmire PUZ/PUD
	ISa	- Constructii administrative
	ISsa	- Sedii administrative, telefon, TV, R-TV, posta
	ISf	- Constructii financiar – bancare, asigurari
	ISs	- Constructii de sănătate
	IScs	- Constructii sportive
	ISct	- Constructii de cult
	IScu	- Constructii de cultură
	ISi	- Constructii pentru învățământ
	ISas	- Constructii pentru asistență socială
	ISc	- Constructii comerciale
	ISps	- Constructii pentru prestări servicii
<b>3.</b>	<b>L</b>	<b>Zona locuințelor și funcțiunilor complementare</b>
subzone:	Lm	-Predominant rezidențială cu regim de înălțime P - P+2;
	LM	-Predominant rezidențială cu regim de înălțime P+3-4;
	Lmx	-Rezidențială cu regim de înălțime mixt;
	LS	-Rezidențială în zona masivului de sare (P+1 maximum);
	Ls	-Rezidențială cu restrictii pentru protecție sanitară;
	Lr	-Rezidențială cu restrictii până la întocmire PUD sau PUZ
<b>4.</b>	<b>I</b>	<b>Zona unităților industriale și de depozitare</b>
subzone:	Ip	-Industrie poluantă;
	In	-Industrie nepoluantă;
	Inex	-Extindere industrie nepoluantă;
	Ir	-Industrială cu restrictii până la întocmire PUZ/PUD
<b>5.</b>	<b>A</b>	<b>Zona unităților agricole</b>
subzone:	Ap	-Unități pomicole;
	Az	-Unități zootehnice;
	Ao	-Alte obiective;
	Ai	-Teren agricol in intravilan
<b>6.</b>	<b>P</b>	<b>Zona spatiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir</b>
subzone:	PP	-Parcuri;
	Pp	-Plantatie de protecție;
	Ppi	-Plantatie de protecție în unități industriale;
	PS	-Amenajări sportive;
	Pagr	-Amenajări pentru agrement (inclusiv cele cu restrictii de construire).
<b>7</b>	<b>GC</b>	<b>Zona de gospodărie comunală, cimitire</b>
subzone:	GCo	-Obiective de gospodărie comunală
	GCc	-Cimitire
	GCs	-Salubritate

<b>8.</b>	<b>TE</b>	<b>Zona construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare</b>
subzone:	TEc	-Construcții aferente echipamentelor tehnico – edilitare
	TEr	-Rețele aferente echipamentelor tehnico – edilitare
<b>9.</b>	<b>CR</b>	<b>Zona circulației rutiere și amenajărilor aferente</b>
subzone:	CRt	-Unități pentru transporturi;
	CR	-Căi rutiere;
	CRri	-Căi rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții;
	CRp	-Parcări orașenești;
<b>10.</b>	<b>T</b>	<b>Zona pentru structuri de primire balneare și turistice</b>
subzone :	<b>Tb</b>	- Construcții balneare pentru cazare și tratament
	<b>Tss</b>	- Amenajări aferente sursei de ape sărată
	<b>Tt</b>	- Construcții pentru turism
<b>11.</b>	<b>TA</b>	<b>Terenuri aflate permanent sub ape</b>
subzone:	TAa	-Cursuri apă/lacuri

## IV. PREVEDERILE R.L.U. BĂICOI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCIONALE

### 12. CONȚINUTUL Regulamentului Local de Urbanism al orașului Băicoi (R.L.U.O.B.)

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

#### CAP. 1 - GENERALITĂȚI

#### CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 12.1. ZC - ZONA CENTRALĂ

#### GENERALITĂȚI

**Zona centrală** este spațiul principal urban ce domină structura orașului, definită ca un sistem unitar de spații libere și construite unde sunt concentrate principalele instituții administrative, culturale, comerciale și servicii, conținând elemente de patrimoniu, constituind cadrul ambiental reprezentativ, frecventat de locuitori și vizitatori.

Funcțiunile cu caracter de centralitate sunt următoarele:

- Instituțiile publice și serviciile de interes general, unele dintre ele având caracter de unicitate pentru oraș și cartierele sale.

- Spații publice amenajate de maximă importanță și expresivitate.

- Construcțiile cu calități deosebite, unele dintre ele, monumente istorice.

- Circulația pietonală și auto, specifică spațiului cu caracter de centralitate.

**Zona centrală** a orașului Băicoi este compusă din două nuclee distincte atât ca amplasament, cât și ca funcțiuni (U.T.R. 1a – zona centrală administrativă și U.T.R. 1b – zona centrală comercială), este amplasată în zona mediană a trupului de bază al orașului, în centrele specifice tradiționale ale acestuia, de-a lungul drumului DJ 100F (strada Republicii) ; relațiile acestora cu celelalte cartiere sunt mai puțin lejere din pricina lipsei gabaritelor drumurilor DJ 100E și DJ 215.

La cele două nuclee centrale tradiționale se adaugă lângă fiecare câte un teritoriu de adaos ce se constituie ca posibile zone de extensie, având numeroase elemente de dotare de interes public general, dar mai scăzut din punctul de vedere al densității acestora (U.T.R. 2a – extensia zonei centrale administrative și U.T.R. 2b – extensia zonei centrale comerciale). În general, aceste zone reprezintă și un spațiu tampon între zonele rezidențiale, în general mai liniștite și nucleele centrale mult mai animate.

Delimitarea zonei centrale a orașului în partiția propusă este prezentată în planșa “Reglementări urbanistice – zonificare – Împărțirea în unități teritoriale de referință”

**12.1.1. Subzonele functionale** ale zonei centrale sunt:

- Institutii publice: administratie, învățământ, cultură, comerț, cult ;
- Locuire si funcțiuni complementare ;
- Spatii verzi, parc ;
- Circulație pietonală si auto ;
- Dotări turistice și balneare ;

**12.1.2. Funcțiunea dominantă** a zonei este de zonă centrală cu funcțiuni complexe compusă din:

- Institutii publice de interes general (**IS**);
- Servicii publice aferente zonelor de locuit (**L**);

**12.1.3. Funcțiunile complementare admise** ale zonei centrale:

- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare (**TE**)
- Circulații rutiere si amenajările aferente (**CR**)
- Servicii profesionale, sociale si personale
- Activități productive nepoluante

**12.1.4. Funcțiuni interzise** în zona centrală :

- Unități industriale și de depozitare (**I**)
- Unități agricole (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare (**TE**)

## UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

**12.1.5. Utilizări permise** ale terenurilor si clădirilor:

**12.1.5.1.** Institutii publice si servicii de interes general pe parcele distincte (funcțiune unică) în proportie de 100% din SD a fiecărei clădiri; în cazul cuplării funcțiunilor **L** si **IS** (compatibile), proportia va fi de 50% din SD a fiecărei clădiri.

**12.1.5.2.** Locuire în proportie de minimum 50% din SD a fiecărei clădiri în zona predominant rezidențială (întreaga zonă cu locuințe din zona centrală).

**12.1.5.3.** Scuaruri, plantații de aliniament la DJ 100F (strada Republicii).

**12.1.5.4.** Constructii aferente lucrărilor edilitare, cu conditia integrării corecte în spatiul construit existent.

**12.1.5.5.** Parcaje si garaje pentru institutii si servicii de interes general, garaje individuale pe fiecare parcelă, cu conditia integrării corecte în spatiul construit.

**12.1.5.6.** Spatii de circulație pietonală, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privată (la spatii comerciale si de prestări de servicii).

**12.1.6.** Utilizări permise cu condiții ale terenurilor si clădirilor din zona central se refera la cele amplasate in zonele cu valori identificate, definite la alin. 4.7.

**12.1.7. Interdicții temporare de construire:**

**12.1.7.1.** In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate, constructiile vor fi autorizate în conformitate cu alin. 4.7.

- Pe baza P.U.Z. cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii, prin care se va stabili inclusiv zonarea funcțională ;

- Pe baza documentatiilor tehnice elaborate in vederea obtinerii autorizatiei de construire / desfiintare si care respectă avizele indicate la pct. 4.7.

- Pe baza adevieririi descărcării terenului de sarcina istorică de catre Complexul Muzeal Județean Prahova și Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova.

**12.1.7.2.** În întreaga zonă centrală, construirea va fi autorizată în baza unui PUZ aprobat cu regulament (și/sau PUD - unde este cazul), excepție făcând locuințele, extinderile acestora și anexele gospodărești, autorizarea acestora se va face în condițiile prezentului RLU.

**12.1.7.3.** În zonele unde se vor realiza artere pietonale noi sau se vor lărgi arterele carosabile existente, construirea va fi autorizată după aprobarea PUZ cu regulament aferent sau PUD; idem în zonele în care se modernizează intersecțiile.

**12.1.7.4.** În mod specific, pentru zona Parcului Trubețkoi (incluzând ruinele capelei fostului conac) se instituie interdicție specială până la clarificarea situației juridice și stabilirea zonării funcționale prin PUZ cu regulament.

## CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

**12.1.8. Orientarea față de punctele cardinale:** Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile.

**12.1.9. Amplasarea față de drumurile publice :** Conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prevederile de la **Cap. II art. 6.2. din RLU** sau profilurile transversale pentru DN 1, DJ 100F (strada Republicii), DJ 100E, și DJ 215, în special în resedință, aplicând profilurile specifice din prezentul regulament.

Amplasarea împrejurimilor (limitele de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale minime propuse pentru străzi

**12.1.10. Amplasarea față de aliniament:** Conform art. 23 din RGU și criteriilor din **Cap. II, art. 6.1 din RLU**

Amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, pentru instituții publice minim 10 m, servicii cu minimum 5 m, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fatadă, spații semipublice, circulație pietonală.

Pentru excepții, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ( $D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$ ).

**12.1.11. Amplasarea în interiorul parcelei :** Conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**12.1.12. Accese carosabile:** Conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație.

Accesele trebuie depărtate cât mai mult posibil de intersecții, iar numărul lor pe un drum să fie cât mai mic.

Pentru o parcelă de colț, accesul se va face din drumul mai puțin important.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie să corespundă normelor privind proiectarea si executia lor, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civilă, circulatia persoanelor cu mobilitate redusă.

**12.1.13. Accese pietonale :** Conform art. 26 din RGU.

Pentru toate constructiile si amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, corespunzător caracteristicilor acestor constructii.

Căile pietonale sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabilă, pietonale.

Căile si accesese pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu constructiile si amenajările ce constituie investitia de bază, sau pot constitui obiective independente.

Accesul pietonal se face direct din spatiul de circulatie pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se poate stabili folosinta publică de trecere pietonală pe parcele private.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**12.1.14. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente:** conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

a. Când retelele edilitare publice existente nu au capacități si grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuinte individuale în următoarele conditii:

- Realizarea de solutii de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (o distanță minimă de 30 m între fântâni si fose septice), precum si prevederile Codului Civil (art. 610).
- In momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze constructia, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

b. Pentru celelalte categorii de constructii, cu avizul organelor administratiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungeasca sau să mărească capacitatea celor existente sau să construiască noi retele.

**12.1.15. Realizarea de retele edilitare:** conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obtinerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate din judet, precum si în condițiile neabaterii de la regulile de specialitate.

In cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico - edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind iriterzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile de proprietate privată afectate.

**12.1.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

a. Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri si străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regulă, domeniului public, iar construirea si întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalatiile si rețelele publice sunt, dupa caz, în proprietatea statului sau a orasului.

b. Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului, dacă legea nu dispune altfel;

c. Rețelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termică, drumuri si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, ca bunuri aparținând proprietății publice, gestionarea făcându-se potrivit legii.

d. Fac exceptie de la prevederile **alin. a.** rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele si drumurile publice si până la bransamentele si racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finantate în totalitate de investitorii privati interesati, în conditiile stabilite cu autoritatea administratiei publice locale.

**12.1.17. Parcelarea** se poate face conform **art. 30** din RGU si **cap. II, art. 9** din RLU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localității si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate:

- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);
- înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Noile parcele vor avea suprafata minimă de 150 mp si front la stradă de minimum 8 m pentru constructii înșiruite si suprafata minimă de 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m, pentru constructii izolate sau cuplate. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, excepție făcând parcelele existente ce au drum de acces pe proprietate cu o lățime de minimum 4m, lățimea zonei de amplasament a constructiei respectând dimensiunile minime admise .

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protectie sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor. Astfel, frontul la stradă va fi de minim 6 m în cazul locuintelor înșiruite (două calcane laterale), de minim 9 m în cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, la fatada laterală) si de minim 12 m în cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării si/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuință se vor întocmi documentatii de urbanism (PUZ și RLU), în functie de complexitatea funcțională a acestora.

**12.1.18. Înălțimea constructiilor:** Conform **art. 31** din RGU.

Regimul de înălțime a noilor constructii va fi parter, P+1 până la P+4 si va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate si caracterul zonei.

În cazuri speciale, înălțimea constructiilor se stabileste prin PUZ , în corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea si punerea în valoare a mediului natural si construit existent, asigurarea compatibilității funcționale cu functiunea dominantă a zonei, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie, asupra capacității rețelelor edilitare, respectarea cerintelor de securitate, stabilitate si siguranță în exploatare pentru constructie si a celor învecinate).

**12.1.19. Aspectul exterior al constructiilor:** Conform **art. 32** din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public, iar autorizarea constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definatorii, nu contravine functiunii lor, nu depreciază aspectul si valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, în zona centrală autorizându-se numai finisaje de o calitate deosebită.

**12.1.20. Procentul de ocupare a terenului:** Conform **art. 15** si **anexa 2** din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori urbanistici utilizati în planificarea dezvoltării pentru limitarea ocupării excesive cu constructii a terenurilor, realizării functiunilor complementare si a spatiilor verzi necesare, a obtinerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafete:

- Suprafata parcelei (terenului) - (ST)
- Suprafata construita a clădirii - (SC)
- Suprafata desfășurată a clădirii - (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori:

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafata construită la sol si a clădirilor si suprafata terenului considerat:

**POT = SC / ST x 100** exprimat în procente ;

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafata desfasurată a clădirii (inclusiv functiunile complementare locuirii) si suprafata terenului considerat:

**CUT = SD / ST**, exprimat în unități ;

- **Numărul de niveluri ale clădirii (regim de inaltime )**

**Niv. = SD/SC = CUT/ POT x 100**, exprimat în unități ;

- **Suprafata terenulul (ST)** este suprafata parcelei înscrisă în cartea funciară, cu datele sale definatorii ;



- **Suprafata construită la sol (SC)** este aria sectiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.

- **Suprafata desfășurată a construcției (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu înaltimea mai mică de 1,80m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt:

- pe terenurile cu destinatia **L: POT = 40% CUT = 1,2 Niv. = 3**

- pe terenurile cu destinatia **IS: POT = 50% CUT = 1,5 Niv. = 3**

Depășirea acestor indici se poate face cu PUZ , cu justificarea imposibilității respectării lor.

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri**

**12.1.21. Parcaje:** Conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinând seama de obligativitatea asigurării spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare si gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune în parte: pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit, pentru institutii publice si servicii necesarul stabilindu-se conform actelor normative în vigoare (P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă la partea inferioară a clădirii, fie în anexe, provizorii sau durabile.

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale functiunilor private.

**12.1.22. Spatii verzi :** Conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU și **Cap. II. art. 10.1** din RLU

Spatii verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete de gazon, grădini cu flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă si protectie a mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului asezării umane; se vor respecta urmatoarele norme minime:

- pentru institutii publice si servicii - minimum 15% din suprafata parcelei;

- pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei;

- pentru constructii de locuinte - minimum 20% din suprafata parcelei.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum si în zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii în valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spatii verzi, ambientale.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea constructiilor si nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

Conditiiile de amplasare a pomilor în zone străzilor principale si secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 /1998 al Ministrului Transporturilor si prezentate în Cap. II, art. 10.1. din RLU.

**12.1.23. Imprejuriri :** Conform **art. 35** din RGU si **Cap. II, art. 10.2.** din RLU

Elementele ce caracterizează împrejuririle sunt : elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.), elemente formale (înăltime, lățime, materiale de constructie, tip de plantatii) și mod de realizare (în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejuririlor se poate face prin regulamente ale autoritatilor locale , sau în cadrul DTAC in conditiile prezentului RLU.

Imprejuririle la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului urban, iar prevederile de amplasare si conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente specifice ale administratiei locale.

Aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor si vor fi astfel :

- Imprejmirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform tradiției, și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Imprejmirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.
- În zona de protecție a monumentelor, împrejmuirile se autorizează cu avizul organismelor competente.
- Imprejmirile cu caracter temporar (la santiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

## 12.2. IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

### GENERALITĂȚI

**12.2.1. Tipurile de subzone functionale** sunt următoarele:

- construcții administrative (**ISa**)
- sedii administrative, telefon, TV, R-TV, posta (**ISsa**)
- construcții financiar – bancare, asigurări (**ISf**)
- construcții comerciale (comert, alimentație publică) (**ISc**)
- construcții de cultură (**IScu**)
- construcții sportive (**IScs**)
- construcții de cult (**ISct**)
- construcții de învățământ (**Isi**)
- construcții de sănătate (**ISs**)
- construcții pentru prestări servicii (**ISps**)
- construcții pentru asistență socială (**ISas**)

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce aparțin tipurilor de instituții publice și servicii de interes general ale cartierelor orașului și nu s-au explicitat pe planșă din RLU prin simboluri, ci numai prin culoare (roșu) și prin scrierea denumirii pentru fiecare funcțiune.

S-a adoptat acest mod de prezentare pentru ușurința identificării pe plan a parcelelor cu funcțiunea **IS**, precum și datorită complexității scăzute a acestei zone.

**12.2.2. Funcțiunea dominantă a zonei** este fie o combinație a mai multor funcțiuni de la art. 11.2.1., fie una din funcțiunile enumerate anterior în cazul în care are caracter orășenesc și/ sau teritorial. Zona funcțională **IS** este unul din criteriile de bază în delimitarea celor două nuclee ale zonei **ZC** (zona centrală) și a posibilelor extensii.

**Funcțiuni dominante** în cazul orașului Băicoi:

- Instituții publice și servicii de interes general (**IS**);

**12.2.3. Funcțiuni complementare admise** pe aceeași parcelă:

- Zone de locuit (**L**);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
- Circulații rutiere și amenajărilor aferente (**CR**)

**12.2.4. Funcțiuni interzise** în zona de instituții publice de interes general :

- Unități industriale și de depozitare (**I**)
- Unități agricole (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare majore (**TE**)

### UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

**12.2.4. Utilizările permise pe parcele și în clădiri:**

**12.2.4.1.** Instituțiile publice și serviciile, enumerate la art. 12.2.1 și altele de tip **IS** care pot să mai apară (obiective noi, schimbări de destinație, amenajări exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

**12.2.4.2.** Locuinte în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri, pe parcelele destinate **IS**, în construcții cu funcțiune dublă.

**12.2.4.3.** Spații verzi.

**12.2.4.4.** Echipamente pentru igienă, salubritate.

**12.2.4.5.** Construcții aferente lucrărilor edilitare ce deservește zona.

**12.2.4.6.** Spații pentru circulație rutieră, parcaje la obiective publice, garaje.

**12.2.4.7.** Spații pentru circulație pietonală, piețe civice.

### **12.2.5. Utilizări permise cu condiții ale terenurilor și clădirilor din zona IS :**

**12.2.5.1.** Obiective noi în cadrul zonei centrale a orașului și obiective noi în cartierele componente, cu condiția elaborării și aprobării altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD);

**12.2.5.2.** În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la art. 4.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize).

**12.2.5.3.** În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

**12.2.5.4.** Autorizarea amplasării de sonde noi în intravilanul localității, pe terenurile destinate predominant instituțiilor publice și serviciilor de interes general (**IS**) se va putea face numai pe baza unui studiu de impact și în prezența acordului scris, obținut în formă autentică, a deținătorilor de teren din întreaga zonă de protecție a acestora (cu raza de 50 m)

### **12.2.6. Interdicții temporare de construire:**

**12.2.6.1.** La monumentele istorice și în zona de protecție a acestora, până la elaborarea PUZ cu regulament sau PUD, cu avizele menționate la art. 4.7. din RLU.

**12.2.6.2.** Amplasarea de construcții provizorii (chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public, excepție făcând zona pietelor, targului, se poate face prin elaborarea de regulamente locale.

### **12.2.7. Interdicții permanente de construire:**

**12.2.7.1.** În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2. din RLU.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Amplasarea construcțiilor de tip IS**, în funcție de destinația acestora în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

**12.2.8. Orientarea față de punctele cardinale:** Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime de 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

**12.2.9. Amplasarea față de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prevederile de la **Cap. II art. 6.2. din RLU** cu privire la profilurile transversale stabilite prin PUG cu regulament aprobat pentru DJ100 F, DJ100 E, DJ 215, în special în reședință și profilurile tip 2 și tip 3 din prezentul regulament.

Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale minimale propuse pentru străzi.

**12.2.10. Amplasarea față de aliniament:** Conform art. 23 din RGU, cu respectarea criteriilor din **Cap. II, art. 6.1** din RLU.

Toate construcțiile se vor amplasa de maniera asigurării unei lățimi corespunzătoare a traseelor căilor publice rutiere și pietonale.

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras de la aliniament cu minimum 10,0 m pentru institutii publice si servicii, pentru locuințe cu minimum 3,0 m, pentru servicii cu minimum 5,0 m , în vederea obtinerii spatiilor necesare pentru grădini de fațadă, spatii semipublice, circulatie pietonală.

Pentru exceptii, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ( $D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$ ).

**12.2.11. Amplasarea în interiorul parcelei :** Conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri .

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**12.2.12. Accese carosabile:** Conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație.

Accesul trebuie îndepărtat, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic. Pentru o parcelă de colț, accesul se va face din drumul mai puțin important.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor privind proiectarea și executia lor, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

**12.2.13. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Căile pietonale sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale.

Căile și accesul pietonal se autorizează, de regulă, ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se poate stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**12.2.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** Conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

a. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacitate și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale astfel :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

• In momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

b. Pentru celelalte categorii de construcții, cu avizul organelor administrației publice, dacă beneficiarul se obligă să prelungască sau să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

#### **12.2.15. Realizarea de rețele edilitare:** Conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și dacă probează conformitatea la regulile de specialitate.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico-edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

#### **12.2.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

a. Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea publică (prin excepție poate fi și în cea privată) a statului sau a orașului.

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

c. Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, gestionarea acestora făcându-se potrivit legii.

d. Fac excepție de la prevederile alin. a., rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, în condițiile stabilite cu autoritatea administrației publice locale.

#### **12.2.17. Parcelarea :** Conform art. 30 din RGU și Cap. II, art. 9 din RLU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația terenului urban specific localității și zonei, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate;
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);
- însiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Noile parcele vor avea suprafața minimă 150 mp și front la stradă de minimum 8 m pentru construcții însiruite și suprafața minimă de 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m, pentru construcții izolate sau cuplate.

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal și vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protecție sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Astfel, frontul la stradă va fi de min. 6m în cazul construcțiilor însiruite (două calcane laterale), de min. 9m la cele cuplate (un calcan lateral) și de min. 12m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade)

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât cele de tip IS se vor întocmi alte documentații de urbanism (PUZ și regulament, PUD), funcție de complexitatea funcțională.

#### **12.2.18. Înălțimea construcțiilor:** Conform art. 31 din RGU.

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi parter, P+1 până la P+4 și va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

În cazuri speciale, înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

**12.2.19. Aspectul exterior al construcțiilor:** Conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural - urbanistică a zonei; pentru construcțiile de tip **IS** se vor autoriza numai finisaje de o calitate deosebită.

**12.2.20. Procentul de ocupare a terenului :** Conform art. 15 și anexa 2 din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de urbanism utilizați în planificarea dezvoltării localităților pentru limitarea ocupării terenurilor, în vederea realizării funcțiunilor complementare și a spațiilor verzi necesare, a obținerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei - terenului (ST)
- Suprafața construită a clădirii (SC)
- Suprafața desfasurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori:

- **Procentul de ocupare a terenului ( POT )** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și al clădirilor și suprafața terenului considerat:  $POT = SC / ST \times 100$  exprimat în procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului ( CUT )** care exprimă raportul dintre suprafața desfasurată a clădirii ( inclusiv funcțiunile complementare locuirii ) și suprafața terenului considerat:  $CUT = SD / ST$ , exprimat în unități

- **Numarul de niveluri ale clădirii (regimul de înălțime ):**

$Niv. = SD / SC = CUT / POT \times 100$ , exprimat în unități:

- **Suprafața de teren considerat (ST)** este suprafața parcelei înscrisă în cartea funciară, cu datele ei definitorii.
- **Suprafața construită la sol (SC )** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.
- **Suprafața desfășurată a construcției ( SD )** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor ( cu excepția mansardelor ) și are subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m )

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt, pe terenurile cu destinația **IS**:

- **POT = 50%**
- **CUT = 1,5**
- **Niv. = 3**

Depășirea indicilor se face prin PUZ cu regulament , cu justificarea imposibilității respectării lor.

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

**12.2.21. Parcaje:** Conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare și gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumulare pentru fiecare tip de funcțiune în parte:

- pentru locuințe minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit

• pentru institutii publice si servicii, necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare (Normativul P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă, la partea inferioară a clădirii, în clădiri anexă, provizorii sau durabile.

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale functiunilor private.

**12.2.22. Spatii verzi :** Conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU. **Cap. II. art. 10.1** din RLU.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă si protectie mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului asezării umane; se vor respecta următoarele norme minimale:

- pentru institutii publice si servicii - minimum 15% din suprafata parcelei ;

- pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei ;

- pentru constructii de locuinte - minimum 20% din suprafata parcelei ;

Pe parcelele din zona funcțională constructii, reabilitări, instalatii si amenajări pentru institutii publice si servicii de interes general (**IS**) este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate, cu rol decorativ și cu rol de protectie a zonelor învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

În vecinătatea monumentelor istorice, precum si în zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilității si punerii în valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spatii verzi, ambientale.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la a distanță care să nu puna în pericol stabilitatea constructiilor si nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

Condițiile de amplasare a pomilor în zona străzilor principale si secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 /1998 al Ministrului Transporturilor si prezentate în Cap. II, art. 10.1. din RLU.

**12.2.23. Imprejmuiri :** Conform **art. 35** din RGU si **Cap. II,art. 10.2.** din RLU

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se poate face prin regulamente ale autoritatilor locale sau, sau în cadrul DTAC in conditiile prezentului RLU.

Imprejmuirile la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului urban; prevederile de amplasare si conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor si vor fi astfel :

• Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform traditiei, si vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.

• Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.

• În zona de protectie a monumentelor, împrejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale.

• Imprejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

## **12.3. L- ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1 P până la P+4**

### **GENERALITĂȚI**

#### **12.3.1. Zone si subzone functionale:**

**L - Zona rezidentială** cu cladiri Parter, P+1 până la P+4 cu tipurile de subzone:

- după reglementările urbanistice specifice :

- **Lm** - predominant rezidentială cu regim de înălțime P, P+2E ;
- **LM** - predominant rezidentială cu regim de înălțime max. P+4E ;
- **Lms** - predominant rezidentială, cu restrictii pentru protectie sanitară ;
- **Lmr** - predominant rezidentială, cu restrictii până la întocmire PUZ/PUD ;
- **LS** - în zona masivului de sare.

- după regimul de înălțime :

- locuinte individuale, cu regim mic de înălțime, majoritar parter sau P+1

- locuinte individuale sau colective cu regim mic de inaltime P+2.
- locuinte colective cu regim mediu, mare de inaltime
- după modul de amplasare pe parcelă :
- exclusiv rezidențială (locuinte si functiuni complementare)
- predominant rezidențială (locuinte si functiuni complementare cuplate cu funcțiuni compatibile – similar ca în zona centrală)

#### 12.3.2. Funcțiune dominantă:

- Locuire pe parcele – locuinte individuale (L);

#### 12.3.3. Funcțiuni complementare si compatibile admise:

- pe aceeași parcelă – IS, P, TE, CR :
  - Institutii publice si servicii de interes general (IS);
  - Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P)
  - Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE)
  - Circulatii rutiere si amenajărilor aferente (CR)
- pe parcele distincte – IS, I (nepoluante), P, TE, CR :
  - Institutii publice si servicii de interes general (IS);
  - Unități industriale și de depozitare nepoluante și cu volum mic de transporturi (I)
  - Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P)
  - Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE)
  - Circulatii rutiere si amenajărilor aferente (CR)

#### 12.3.4. Funcțiuni interzise în zone exclusiv/predominant rezidențiale (locuinte si functiuni complementare):

- Unități industriale și de depozitare (I)
- Unități agricole (A)
- Obiective de gospodărie comunală (GC)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare majore (TE)

### UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

#### 12.3.5. Utilizări permise ale terenurilor si clădirilor din cadul zonei si subzonelor :

12.3.5.1. Locuinte individuale pe lot / în blocuri în proportie de 100% din SD a fiecărei clădiri, iar în cazul cuplării funcțiunilor L cu unele compatibile, proportia dintre acestea va fi ca locuintele sa detina minimum 50% din SD a fiecărei clădiri.;

12.3.5.2. Locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie (Lms - cu restrictii pentru protectie sanitară , Lmr - cu restrictii pana la intocmire PUZ/PUD, LS - în zona masivului de sare) ;

12.3.5.3. Institutii publice si servicii de interes general aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, pe parcele distincte (functiune unica) ;

12.3.5.4. Locuire in proportie de minimum 50% din SD a fiecărei cladiri, în zona predominant rezidențiala (întreaga zonă cu locuințe din zona centrală).

12.3.5.5. Scuaruri, plantatii de aliniament la DN / DJ.

12.3.5.6. Constructii aferente lucrărilor edilitare, cu conditia integrării corecte în spatiul construit existent.

12.3.5.7. Parcaje si garaje pentru locuințe și institutii si servicii de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, cu conditia integrării corecte în spatiul construit.

12.3.5.8. Spatii de circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (la spatii comerciale si prestari de servicii).

12.3.5.9. Activitati nepoluante asociate, conform Ordinul Ministrului Sanatatii de aprobare a Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei nr. 536/sept.1997-art. 4, acordurilor de mediu si al a unui studiu de impact (dacă se consideră necesar);



**12.3.5.10.** Anexe gospodărești cu regim de înălțime P, în condițiile respectării Codului Civil, a Ordinului Ministrului Sănătății de aprobare a Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu numărul 536/sept.1997–art. 16 și acordului vecinilor, după caz.

**12.3.6. Utilizări permise cu condiții** ale terenurilor și clădirilor din zonă se referă la cele amplasate în zonele cu valori identificate sau condiții definite la art. 4, astfel:

- oricare din funcțiunile amplasate pe terenurile definite la art. 4.2. pe terenurile agricole introduse în intravilan, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din funcțiunile amplasate pe terenurile definite la art. 4, alin. 4.4 – 4.7, cu condiția existenței avizelor organismelor de reglementare în domeniul specific și cu condiția respectării stricte a reglementărilor PUG pentru parcelele vecine obiectivelor și pentru care există avize specifice;
- autorizarea amplasării de sonde noi în intravilanul localității, pe terenurile destinate predominant construcției de locuințe se va putea face numai pe baza unui studiu de impact și în prezența acordului scris, obținut în formă autentică, a deținătorilor de teren din întreaga zonă de protecție (cu raza de 50 m)

**12.3.7. Utilizări interzise:**

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada conform prevederilor art. 30 din R.G.U. (vezi: caracteristici ale parcelelor);

**12.3.8. Interdicții temporare de construire:**

**12.3.8.1.** În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu alin. 4.7., sau pe baza P.U.Z. cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii sau pe baza documentațiilor tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire / desființare și care respectă avizele indicate la pct. 4.7. (avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național în cazul obiectivelor ce au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice și avizul serviciilor descentralizate ale ministerului în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes local) sau pe baza adevăririi descarcării terenului de sarcina istorică de către Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova;

**12.3.8.2.** În zonele unde se vor realiza artere pietonale noi sau se vor lărgi arterele carosabile existente sau la modernizarea de intersecții, construirea va fi autorizată după aprobarea PUZ cu regulament aferent / PUD;

**12.3.8.3.** În zonele plantate existente, aferente instituțiilor și serviciilor de interes general și în cele care se vor realiza ulterior RLU, autorizarea construcțiilor și amenajărilor va fi precedată de PUZ cu regulament aprobat;

**12.3.8.4.** Pentru oricare din construcțiile admise în UTR-uri ce conțin funcțiunea **Lmr** (restricții până la întocmire PUZ/PUD) până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUD/PUZ;

**12.3.8.5.** Pentru oricare din construcțiile admise în zona intersecțiilor cu restricție temporară până la realizarea modernizării și extinderii acestora;

**12.3.8.6.** Pentru oricare din construcțiile admise în UTR-uri ce conțin funcțiunea **LS** (situate în zona masivului de sare) până la elaborarea unui studiu geotehnic cu verificare la cerința Af din care să rezulte că terenul este bun de fundare.

**12.3.8.7.** Orice fel de construcție în zonele de protecție sanitară (**Lms**) până la obținerea avizelor favorabile de la DSP și APM și redactarea unei declarații pe propria răspundere de asumare a consecințelor (disconfort);

**12.3.9. Interdicții permanente:**

- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, traseele rețelei apă-canal, gaze și în zonele de protecție a cursurilor de apă;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare de protecție a sănătății populației și de protecție a mediului în vigoare;
- orice fel de construcții în zona de protecție a sondelor, unităților petrolifere și traseelor conductelor.

## CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor

**12.3.10. Orientarea față de punctele cardinale:** Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

În zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ sau PUD, concretizate prin rețeaua stradală, orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorire.

Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 oră și 30 min. la solstiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

**12.3.11. Amplasarea față de drumurile publice și căi ferate:** conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin prezentul P.U.G., corelat cu indicațiile din RLU privind profilurile transversale din planșele UTR-urilor sau cele stabilite prin PUZ cu regulament aprobat (profilurile tip 1, 2, 3 și 4 din planșele suport la prezentul regulament).

Se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității clădirilor existente, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a D.N., D.J. sau D.C.

Amplasarea împrejuririlor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi.

Orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul RA - SNCFR și eventual Ministerul Transporturilor.

**12.3.12. Amplasarea față de aliniament:** conform art. 23 din RGU și a criteriilor Cap. II, art. 6.1 din RLU, care definesc aliniamentul ca fiind limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin Regulamentul ocal, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejuriri, zona de siguranță a străzii, etc.).

În general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ( $H_{max} < D$ ), pentru conformare cu normele de igienă și siguranță a construcțiilor;

Amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru instituții publice cu minimum 10,0 m și servicii cu minimum 5,0 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fațadă, spații semipublice, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții.

Pentru excepții, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

În zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale sau de detaliu, se va urmări respectarea aceluși principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția la zgomot, nocivități, etc.).

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ( $D_{minim} \geq H_{clădire}$ ).

**12.3.13. Amplasarea în interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU.

Pentru a fi construibilă, suprafața minimă a unei parcele este de 150 mp, iar adâncimea parcelei trebuie să fie cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 8,0 m.

Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; pozitia lor fiind conditionată de regimul de aliniere față de drumurile publice.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor tie protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau din necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.).

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m, si de minim 0,60 m pentru cele fără ferestre si limita proprietății învecinate.

Distanța minimă se majorează în unele situații astfel:

- 4,0m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu functie de productie sau servicii ;

- 6,0m în cazul locuinței amplasate față de calcanul unei unități productive existente pe parcela vecină ;

În functie de frontul la stradă al parcelelor, care va respecta art. 30 din R.G.U., clădirile se pot amplasa :

- în regim izolat;
- în regim cuplat (un calcan lateral, o fatadă laterală);
- în regim însiruit (două calcane laterale);
- în zonele de extindere a locuirii, unde nu există o parcelare prealabilă adecvată acestei functiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat după aprobarea sa conform prevederilor legale.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**12.3.14. Accese carosabile:** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU.

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel incat sa nu se creeze riscuri pentru circulatie (caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civilă, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulatia.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersectii, iar numărul acceselor pe acelasi drum este recomandabil să fie cât mai mic.

Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

În zonele adiacente DN, dar și DJ importante se vor putea realiza drumuri locale paralele cu drumul principal, care să preia accesese la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;

Fundăturile – având o lungime maxim admisă de 175,0 m trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

**12.3.15. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Căile pietonale sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulatie carosabilă, pietonale.

Căile si accesese pietonale se autorizează, de regulă, ca părți componente, odată cu constructiile si amenajările ce constituie investitia de bază, sau pot constitui obiective independente.

Căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau pietonale, vor fi dispuse si alcătuite structural conform caracterului functional si încadrării urbane, astfel:

- pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii;

- pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pentru UTR-uri;

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

Accese pietonale cu circulație continuă vor fi asigurate prin treceri denivelate și prin alternanță la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor.

La autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii, dar prin PUZ se poate stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

La autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art. 616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine, pe calea prevăzută de lege.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**12.3.16. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conform articolului 27 corelat cu articolul 13 din RGU și respectând art. 8.1. din RLU.

Terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, trebuie să dispună obligatoriu de posibilitatea racordării/realizării alimentării cu apă, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate, prin grija Consiliului Local.

Pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local.

Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori sau extinderea locuințelor existente, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale cu condiții :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

Pentru locuințe noi, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală prin avizul operatorului autorizat.

Pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga, prin contract cu Consiliul Local și după obținerea avizului organelor administrației publice și a celor tehnice specializate :

- fie să prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- fie să mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- fie să construiască noi rețele.

### **12.3.17. Realizarea de rețele edilitare:** conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de la regulile de specialitate.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării de rețele tehnico-edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

Rețelele stradale și rețelele edilitare magistrale aparțin domeniului public;

Contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea

unor lucrări (parcelări, institutii si servicii publice, etc. si retele tehnico-edilitare necesare functionării acestora) care pot contribui la cresterea calității vietii;

Indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice, iar investitorul sau beneficiarul va obtine avizele necesare.

**12.3.18. Proprietatea publică asupra retelelor edilitare** se supune prevederilor art. 29 al R.G.U.

Retelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri si străzi (cu traseele cărora le sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public, iar terenul pe care sunt amplasate apartine, de regulă, domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, în proprietatea statului sau a comunității locale, domeniul public fiind constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce apartin statului sau unitatilor administrativ – teritoriale, bunurile din domeniul public fiind inalienabile, imprescriptibile si inesizabile

Retelele de alimentare cu energie electrica , gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului (cazul nostru), ca bunuri aparținând proprietății publice, gestionarea acestora făcându-se potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alineatului anterior retelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele si drumurile publice si până la bransamentele si racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finantate în totalitate de investitorii privati interesati, în conditiile stabilite cu autoritatea administratiei publice locale.

**12.3.19. Parcelarea** conform art. 30 din RGU si Cap. II, art. 9 din RLU.

Terenul afectat unei parcelări comportă coexistența unor părți comune (străzi, spatii publice, infrastructură tehnico-edilitară) si loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți.

În functie de terenul disponibil si de configuratia țesutului urban specific localității si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate:
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan):
- însiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmează să o primească, atat în ceea ce privește atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cât si de drept (servitutile care îl grevează).

Conditiiile de constructibilitate sunt:

- accesibile la un drum sau cale publică (direct sau prin servitute) - vezi si conditiile de realizare de retele tehnico-edilitare (art. 14 si 15 din RLU) ;
- echipare cu retele tehnico-edilitare (vezi si art. 14 si 15 din RLU) ;
- forme si dimensiuni care să permită regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament ;

Noile parcele vor avea suprafata minimă de 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru constructii insiruite si suprafata minimă de 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m, pentru constructii izolate sau cuplate.

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protectie sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

În zonele cu parcelari existente se va păstra conformarea impusă de traditie, cu conditia respectării prevederilor prezentului regulament în privinta normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare .

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Astfel, frontul la strada va fi de minim 6 m în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale), de minim 9 m în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală) și de minim 12 m în cazul locuințelor izolate (patru fatade).

Pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației.

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau realizării unor construcții cu alte destinații decât locuință (funcțiuni complementare) sau în asociere cu locuințele se vor întocmi alte documentații de urbanism de tip PUZ, în funcție de complexitatea funcțională a acestora.

În cazul realizării acestora pe terenuri libere prevăzute ca zone de dezvoltare rezidențială, se vor elabora studiile urbanistice / lotizare, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG în **Lmr** (**Lmr** – zonă rezidențială cu restricții până la întocmire PUZ/PUD)

**12.3.20. Înălțimea construcțiilor:** conform **articolului 31** din RGU corelat cu reglementările privind CUT în fiecare UTR.

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi parter, P+1 până la P+4 și va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

În cazuri speciale, înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

Pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare sau asociate unor locuințe se va accepta în mod excepțional un regim de înălțime de maxim P + 2E + M, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor.

**12.3.21. Aspectul exterior al construcțiilor:** conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural - urbanistică a zonei, iar pentru locuințe și funcțiuni complementare din zona centrală se vor autoriza numai finisaje de o calitate deosebită.

Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea autorizației de construire.

În zonele în care nu este instituit regim de protecție a monumentelor, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoane desemnate conform Legii 50/1991, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică, care au ca obiect:

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

- materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);

- conformarea și amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;

- împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

**12.3.22. Procentul de ocupare a terenului** conform art. 15 și anexa 2 din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de densitate a construirii pe parcelă, utilizați în planificarea dezvoltării pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor, în vederea realizării funcțiilor complementare și a spațiilor verzi, a obținerii confortului optim pe parcelă

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafața parcelei - terenului (ST)
- Suprafața construită a clădirii (SC)
- Suprafața desfășurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori :

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafața construită la sol și al clădirilor și suprafața terenului considerat:

$$\text{POT} = \text{SC} / \text{ST} \times 100 \text{ exprimat în procente}$$

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii (inclusiv funcțiile complementare locuirii) și suprafața terenului considerat:

$$\text{CUT} = \text{SD} / \text{ST}, \text{ exprimat în unități}$$

- **Numărul de niveluri ale clădirii (Regimul de înălțime)** care exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii (inclusiv funcțiile complementare locuirii) și suprafața construită la sol:

$$\text{Niv.} = \text{SD} / \text{SC} = \text{CUT} / \text{POT} \times 100, \text{ exprimat în unități, unde :}$$

• **Suprafața de teren considerat (ST)** este suprafața parcelei înscrisă în actele de proprietate și în cartea funciară, cu datele ei definitive.

• **Suprafața construită la sol (SC)** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor - exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

• **Suprafața desfășurată a construcției (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și are subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt pe terenurile cu destinația locuire (**Lm**) cu regim de înălțime de P – P+2+M :

- **POT = 40%**
- **CUT = 1,6**
- **Niv. = 4**

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt pe terenurile cu destinația (**LM**) – locuințe colective cu regim de înălțime de P – P+4+M :

- **POT = 30%**
- **CUT = 1,8**
- **Niv. = 6**

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt pe terenurile cu destinația locuire (**Ls**) cu amplasament în zona masivului de sare se stabilesc la următoarele valori :

- **POT = 20%**
- **CUT = 0,4**
- **Niv. = 2**

Depășirea acestor indici se poate face prin PUZ, cu justificarea imposibilității respectării lor.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

**12.3.23. Parcaje:** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare și gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta.

Nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei - vezi anexa 4 din RGU) necesită parcaje si nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte:

- pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit ;
- pentru funcțiunile complementare (instituti publice si servicii), necesarul se stabileste în conformitate cu actele normative în vigoare ( Normativul P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă, la partea inferioară a clădirii, în clădiri anexă, provizorii sau durabile.

Nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni în incinte dedicate zonelor rezidențiale fără studii de impact (fiind factor de perturbare a circulatiei rutiere și pietonale si de poluare a mediului).

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale funcțiunilor private.

#### **12.3.24. Spatii verzi :** conf. art. 34 si anexa nr. 6 din RGU. **Cap. II. art. 10.1** din RLU

Eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionată de obligatia mentinerii sau realizării de spatii verzi si plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform normelor, în raport cu funcțiunea cladirii.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, în acceptiunea RGU, din totalitatea amenajărilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete de gazon, grădini cu flori, etc.

Supratata spatiilor verzi si plantate se poate stabili în corelare cu normele de igiena si protectie mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului asezării umane, se vor respecta următoarele norme minimale:

- pentru constructii de locuinte (funcțiunea dominantă) - minimum 20% din suprafata parcelei ;
- pentru instituti publice si servicii - minimum 15% din suprafata parcelei ;
- pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei ;

Pentru constructiile cu functiuni specificate, pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcelă;

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea constructiilor si nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

Conditile de amplasare a pomilor în zona străzilor principale si secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministrului Transporturilor si prezentate în Cap. II, art. 10.1. din RLU.

Este obligatorie respectarea fâsiilor plantate de protectie de-a lungul căilor de circulatie prevăzute prin prospectele străzilor.

#### **12.3.25. Imprejmuiri :** conform art. 35 din RGU si **Cap. II,art. 10.2.** din RLU

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt : elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) si elemente formale de înălțime, lățime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare, etc.).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor se poate face prin regulamente ale autoritatilor locale sau în cadrul DTAC in conditiile prezentului RLU .

Imprejmuirile la aliniament sunt de interes public, datorita calității de participare la crearea peisajului urban, iar prevederile de amplasare si conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor si va fi astfel :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform traditiei, si vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.
- In zona de protectie a monumentelor, împrejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale.
- Imprejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.

Pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m si preferabil transparent si dublate de gard viu.



## 12.4. I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE

### GENERALITĂȚI

#### 12.4.1. Zone si subzone functionale:

**Zona de unitati industriale, depozitare** cuprinde unitățile de producție industrială, situate pe parcele distincte si alte activități si prestări/servicii industriale cuplate cu alte functiuni, tipurile de subzone funcționale fiind :

- **Ip** - industrie poluanta ;
- **In** - industrie nepoluantă ;
- **Inex**- industrie nepoluantă - extindere ;
- **Inr** - idem, cu restrictii până la întocmire PUZ/PUD ;

#### 12.4.2. Funcțiunea dominantă în cazul orașului Băicoi:

• Zona de unități industriale și de depozitare (**I**) compusă din: fabrici, ateliere / secții productive, baze de aprovizionare, centre logistice, depozite, alte unități economice – existente sau propuse, clasificate astfel :

- industrie petrolieră: exploatare, transport, tratare și depozitare ;
- întreprinderi industriale nocive sau poluante;
- întreprinderi industriale mici si mijlocii de productie si servicii nenocive, depozite etc.

#### 12.4.3. Funcțiuni complementare admise pe aceeași parcelă :

- Servicii de interes general (**IS**);
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
- Circulatii rutiere si amenajările aferente (**CR**)
- Unitati agricole (A)

In termeni reali, funcțiunile admise sunt: administratie, comert, alimentatie publică, prestări servicii, circulatie si transporturi, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, evacuare ape uzate, alimentare cu energie termică si gaze, colectare deseuri menajere si industriale, functiune ecologica – crearea de spatii verzi de aliniament si de protectie.

### UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

#### 12.4.4. Utilizari permise ale terenurilor si constructiilor:

Utilizările permise pentru terenuri si constructii pentru unități industriale și de depozitare (**I**), pentru care s-a eliberat Autorizatia de Medlu (AM), precum si alte functiuni complementare :

- activități industriale nepoluante ;
- depozite si anexe industriale ;
- servicii pentru activități industriale ;
- spatii verzi, plantatii de protectie ;
- circulatii, parcuri.

#### 12.4.5. Utilizări permise cu conditii :

In zonele expuse la riscuri naturale (eroziuni, zone inundabile) - conform art. 5.1., cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată si Legii 10/1995, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, a studiului de impact si acordului de mediu conform Legii mediului, cu conditia rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă si protectie sanitară conform normelor in vigoare (Ordinul MS nr. 536/1997) și a respectării zonelor de protectie si servitutilor stabilite prin reglementări.

Autorizațiile pe terenurile agricole introduse in intravilan, se emit cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru scoaterea din circuitul agricol, iar functiunile economice existente, dispersate in zone de locuit, nu se vor amplifica.

În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico - edilitare, autorizațiile se emit în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

#### 12.4.6. Utilizări interzise :

- locuințe și institutii publice;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

#### 12.4.7. Interdicții temporare de construire:

Pe terenurile rezervate pentru unități de tip industrial propuse :

- până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism - PUZ cu regulament sau PUD în zonele materializate pe planșă de reglementări urbanistice , care să stabilească parametrii urbanistici (funcțiuni, suprafața totală de teren, suprafața de teren ocupată cu funcțiunile industriale, suprafața de teren ocupată de funcțiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii), implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului, modul de amplasare și forma generală a construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice ;

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare (de folosință a terenului, de impact) și obținerea avizelor legale ;

- pentru construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

#### 12.4.8. Interdicții permanente de construire:

Este interzisă autorizarea construcțiilor în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație (prospectul străzilor) și a altor lucrări de infrastructură, conform articolului 5.2. din RLU.

Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității, siguranței și funcționalității spațiului public.

Este interzisă autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau cu riscuri tehnologice grave sau care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit stabilite prin studiu de impact.

### CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

**Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității** se va face conform anexei nr. 1 din R.G.U.

#### 12.4.9. Orientarea față de punctele cardinale: Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

**12.4.10. Amplasarea față de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU. cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prevederile de la **Cap. II art. 6.2. din RLU** cu privire la profilurile transversale stabilite prin PUG cu regulament aprobat pentru DJ100 F, DJ100 E , DJ 215, în special în resedință și profilurile tip 2 și tip 3 din prezentul regulament.

Amplasarea împrejmuirilor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi.

#### 12.4.11. Amplasarea față de aliniament: conform art. 23 din RGU. și criteriilor din art. 6.1 din RLU.

Amplasarea construcțiilor noi pentru cele de tip unități industriale și de depozitare (I), servicii se va face retras de la aliniament cu minimum 5,0 m .

Pentru excepții, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ , în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte și de alta a străzii, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ( $D_{\min} \geq H_{\text{clădire}}$ ).

**12.4.12. Amplasarea în interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau din necesități de specific tehnologic sau privind tipologia amplasării construcțiilor industriale.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m, iar pentru fațadele fără ferestre distanța minimă este de 0,60 m.

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii****12.4.13. Accese carosabile:** conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație.

Pentru tipurile de construcții prevăzute în zona – unități industriale și de depozitare (I) – stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament ;
- caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zona ;
- asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic ;
- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu, fiecare parcelă destinată construcțiilor industriale urmând a avea acces obligatoriu la un drum public sau privat corespunzător ;

Accesele trebuie îndepărtate de intersecții, respectând distanțele de siguranță față de intersecții.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

Pentru o parcelă de colț, accesul se va face din drumul mai puțin important.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

În zonele adiacente DN/DJ, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale/de detaliu, se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens, în conformitate cu prevederile urbanistice.

**12.4.14. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Caile pietonale sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale.

Căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi, spații preuzinale sau pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
- pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate.

Caile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se poate stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară****12.4.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conf. art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

Pentru construcțiile aparținând categoriei unități industriale și de depozitare (I), beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- marească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale astfel :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

#### **12.4.16. Realizarea de rețele edilitare:** conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de la regulile de specialitate.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico-edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile de proprietate privată afectate.

#### **12.4.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora le sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a orașului Băicoi (domeniul public).

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

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, gestionarea acestora se face potrivit legii.

Fac excepție de la aceste prevederi rețelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, în condițiile stabilite cu autoritatea administrației publice locale.

#### **12.4.18. Parcelarea** conform art. 30 din RGU și Cap. II, art. 9 din RLU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de tipul unități industriale și de depozitare (I) vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolat ;
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan) ;

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care grevează amplasamentul), condițiile de construibilitate fiind:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art. 14 și 15;
- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare a unităților industriale și de depozitare (I) din prezentul regulament;

Noile parcele vor avea suprafata minima 350 mp si front la strada de minimum 12 m pentru constructii cuplate si suprafata minima de 800mp cu front la strada de minimum 20m, pentru constructii izolate, adâncimea parcelei fiind mai mare sau egală cu lățimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor PSI și de protectie sanitară sau a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

Pentru realizarea unor parcelări pe terenurile libere necesare amplasării si/ sau unor constructii cu alte destinatii decât cele de tipul unități industriale și de depozitare (I), se va întocmi o documentatie de urbanism (PUZ).

**12.4.19. Înălțimea constructiilor:** conform art. 31 din RGU, completate conform necesităților tehnologice.

Regimul de înălțime a noilor constructii va fi parter, P+1 si va respecta, in principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate si caracterul zonei, cu conditia încadrării în normele de igiena si protectie impotriva incendiilor, putându-se accepta si cladiri cu un regim de înălțime mai mare, rezultând din necesități tehnologice sau dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii.

In cazuri speciale, înălțimea constructiilor se stabileste prin studiu de impact sau PUZ, în corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea mediului natural si construit existent, asigurarea compatibilității și integrării cu functiunea dominantă a zonei de amplasare, respectarea cerintelor de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare a obiectivului si pentru constructiile învecinate).

**12.4.20. Aspectul exterior al constructiilor:** conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public, care impune anumite conditii în judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism.

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora și nu depreciaza aspectul si vaboarea arhitectural - urbanistica a zonei, iar pentru zonele de reprezentare (show – room-uri, expoziții, recepții, etc.) se vor autoriza numai finisaje de o calitate deosebită, lipsite de stridență și se interzice amplasarea catre căile de comunicatie publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, materiale de construcții cu volum mare, etc.).

În zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1991, în conditiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu constructiile existente si al principiilor de estetică a arhitecturii industriale.

**12.4.21. Procentul de ocupare a terenului** conform art. 15 si anexa 2 din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de urbanism utilizati in planificarea dezvoltarii pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor, in vederea realizarii functiunilor complementare si a spatiilor verzi, a obtinerii confortului optim pe parcelă

La calculul densitatii de pe parcele se iau in considerare urmatoarele suprafete:

- Suprafata parcelei - terenului (ST)
- Suprafata construita a cladiri ( SC)
- Suprafata desfasurata a cadirii ( SD

Densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatoilor indicatori :

- **Procentul de ocupare a terenului ( POT )** care exprima raportul dintre suprafata construita la sol si al clădirilor si suprafata terenului considerat:

**POT = SC /ST x 100** exprimat in procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului ( CUT )** care exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirii si suprafata terenului considerat:

**CUT = SD/ ST**, exprimat in unitati

- **Numărul de niveluri ale clădirii ( regim de inaltime )**

**Niv. = SD/SC = CUT/ POT x 100**, exprimat in unitati ;

- **Suprafata terenulul (ST)** este suprafata parcelei inscrisa in cartea funciara, cu datele sale definitorii

- **Suprafata construita la sol (SC)** este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota + 0,00 a parterului, masurată pe conturul exterior al peretilor exclusiv rezaliturile cu arie mai mica de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.

- **Suprafata desfasurata a constructiei (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si are subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m)

POT va fi corelat, în raport de functiunea cladirii, cu indicatorii admisibili determinati de necesități tehnologice si cu normele de protectie sanitara si de protectie a mediului specifice activităților industriale.

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt pe terenurile cu destinatia unități industriale și de depozitare (I) :

- **POT = 60%**
- **CUT = 1,2**
- **Niv. = 2**

Depasirea acestor indici se face prin PUZ , cu justificarea imposibilității respectării lor.

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

#### **12.4.22. Parcaje:** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinând seama de obligativitatea asigurării spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Pe fiecare parcela în parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare si gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte (Normativul P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcela la partea inferioara a cladirii, fie in cladiri anexa, provizorii sau durabile

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale functiunilor private.

#### **12.4.23. Spatii verzi :** conf. art. 34 si anexa nr. 6 din RGU și Cap. II. art. 10.1 din RLU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti. plante ornamentale, suprafete de gazon, gradini cu flori, etc

Suprafata spatiilor verzi si plantate se poate stabili în corelare cu normele de igiena si protectie a mediului, in vederea imbunatatirii microclimatului asezarii umane; se vor respecta urmatoarele norme minimale:

- pentru constructii industriale - minimum 20% din suprafata parcelei.
- pentru servicii - minimum 15% din suprafata parcelei;
- pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei:

Pentru obiectivele industriale producătoare de noxe, la autorizare se vor prevedea măsurile de izolare sau cele de neutralizare a acestora, acceptate de organisme de specialitate din domeniul protecției mediului.

Este obligatorie respectarea fâsiilor plantate de protectie realizate de-a lungul imprejmuirilor unităților industriale și de depozitare (I).

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate;

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea constructiilor si nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

Conditiiile de amplasare a pomilor în zona străzilor principale si secundare sunt cele cuprinse in Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministrului Transporturilor si prezentate în Cap. II, art. 10.1. din RLU.

#### **12.4.24. Imprejmuiri :** conform art. 35 din RGU si Cap. II, art. 10.2. din RLU

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se face pentru functiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de décor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autoritatii locale sau în cadrul DTAC in conditiile prezentului RLU.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor si vor fi astfel :

- Imprejmuirile spre aliniament pot fi opace , si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace, cu H = cca. 2 m.
- In zona de protectie a monumentelor, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale .
- Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

## 12.5. A - ZONA DE UNITĂȚI AGRICOLE

### GENERALITĂȚI

#### 12.5.1. Zone si subzone functionale:

- **Ap si Az** - ferme pomicole sau zootehnice ;
- **Aa** - teren agricol în intravilan ;
- **Ao** - alte obiective (canton silvic, dispensar veterinar, etc.)

#### 12.5.2. Functiuni dominante:

• constructii aferente activităților agricole (**A**) – complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.

#### 12.5.3. Functiuni complementare admise :

- pe aceeași parcelă :

- Institutii publice si servicii de interes general (**IS**);
- Unitati industriale nepoluante
- Parcuri, spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
- Circulatii rutiere si amenajările aferente (**CR**)

In termeni reali, funcțiunile admise sunt: administratie, grupuri sociale, prestări servicii pentru agricultură și mecanizare, comert,spatii depozitare, circulatie si transporturi, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare-evacuare ape uzate, gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si agricole, functiunea ecologica - spatii verzi aferente de aliniament si de protectie.

- pe parcele independente :

- Spatii de depozitare
- Constructii anexe

### UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

#### 12.5.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor :

Toate activitatile componente ale functiunii dominante pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (obiective noi, lucrari de extindere sau modernizare, intretinere, salubritate, etc.), precum si alte functiuni complementare :

- Activități agricole nepoluante si fără risc tehnologic, conform art. 2. ;
- Clădiri administrative, depozite si anexe agricole ;
- Servicii pentru activități agricole ;

#### 12.5.5. Utilizări permise cu conditii:

• In zonele expuse la riscuri naturale (eroziuni, zone inundabile) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor

• In zone de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de ape, precum si a lucrarilor hidrotehnice - în conditiile obtinerii avizelor legale, precum si față de zonele de locuit.

- In vederea autorizarii obiectivelor susceptibile de a exercita actiuni nocive asupra mediului sau

asupra funcțiunilor învecinate, se vor întocmi alte documentații de urbanism (PUZ cu regulament sau PUD) însoțite de Studiu de impact și Autorizație de mediu, în care se vor respecta prescripțiile Ordinului 536 /1997 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanțele de protecție ale zonelor locuite față de activități poluante).

#### 12.5.6. Utilizări interzise :

- Locuințe și instituții publice cu adresabilitate la utilizatori cu sensibilitate (copii, bătrâni, bolnavi, persoane cu dizabilități, etc.) ;
- Construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi : caracteristici ale parcelelor) ;

#### 12.5.7. Interdicții temporare de construire:

• În situația în care apar solicitări pentru înființarea de activități cu profil agricol noi, până la elaborarea și aprobarea unui studiu de impact asupra mediului și Acordul de Mediu și / sau Autorizația de Mediu conform prevederilor Legii protecției mediului.

• La schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare și obținerea avizelor legale

Zonele de protecție sanitară pentru funcțiunile vecine activităților cu profil agricol vor fi conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536 / 1997.

#### 12.5.8. Interdicții permanente de construire:

• În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2. este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

• Se interzice amplasarea unor obiective cu activități poluante în alte zone funcționale pentru care reglementările specifice prevăd zone de protecție sanitară (teritorii protejate)

• Se interzice autorizarea oricărui fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare legale, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit.

### CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii** Amplasarea construcțiilor de tipul celor aferente activităților agricole (A), în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU

#### 12.5.9. Orientarea față de punctele cardinale conf. art. 17 și anexa nr. 3 din RGU :

• Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare, specifice funcțiunilor de tipul celor aferente activităților agricole (A) ;

• În zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUD, prin rezolvarea rețelei stradale, orientarea, distanțarea, dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorire ;

• necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni de tipul celor aferente activităților agricole (A) se conformează anexei nr. 3. la Regulamentul General de Urbanism ;

#### 12.5.10. Amplasarea față de drumurile publice conform art. 18 din RGU și Cap. II, art 6.1. din RLU.

Toate lucrările din zona drumurilor publice, (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție.

Prin amplasare și funcționare, construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

În acest context este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor construcții și amenajări:

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul la folosință de tipul celor aferente activităților agricole (A);
- Amenajări necesare accesului autovehiculelor și pietonilor în incintele activităților agricole (A);
- Rețele de utilități tehnologice care aparțin unităților de tipul celor aferente activităților agricole (A).



Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin planul “Reglementări urbanistice – zonificare”.

**12.5.11. Amplasarea fata de aliniament** : conform art. 23 din RGU si art. 6.2. din RLU

Amplasarea constructiilor destinate activităților de tipul celor aferente activităților agricole (**A**) față de aliniamentul parcelei respective, se face tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activități (de bază, complementare sau auxiliare) față de factorii potentiali de risc si/ sau de poluare;

- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatilor respective, cum ar fi parcaje, garaje, etc., pe suprafata parcelei, fără a greva domeniul public;

Zonele unităților agricole generatoare de noxe necesită elaborarea de studii urbanistice de detaliu la care se vor respecta principiile determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia la zgomot, nocivități, etc).

**12.5.12. Amplasarea in interiorul parcelei** conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor de tipul celor aferente activităților agricole (**A**) necesare activității proprii (clădiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel încât să se asigure :

- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;

- Suprafetele minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

- In zona functionala aferentă activităților agricole (**A**) este interzisă realizarea constructiilor pe limitele parcelei, cu exceptia celor de tip institutii publice si servicii de interes general (**IS**), complementare functiunii de bază, fiind exceptate de la aceasta regula parcelele amplasate la marginea localitatii, fără tangență cu alte zone functionale ale orașului.

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**12.5.13. Accese carosabile** conform art. 25 si anexa 4 din RGU si art. 7.1, din RLU.

Accesul autovehiculelor pe parcele cu destinatia activităților agricole (**A**), respectiv autoturisme si alte vehicule de transport), constituit din accesul propriu - zis, platforme de stationare si manevră va fi realizat în totalitate în afara spatiului public, pe suprafata parcelei în cauza, astfel încât să se evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Fiecare parcela cu destinatia activităților agricole (**A**) trebuie să aibă asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public, respectând distantele de siguranță față de intersectii, numărul de accese pe acelasi drum fiind redus la minimum necesar.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de modul de rezolvare a circulatiei interioare a incintei si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcelă.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civilă.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie să fie păstrate libere în permanentă, iar fundaturile cu o lungime maxim admisă de 175 m - trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzator.

**12.5.14. Accese pietonale** conform art. 26 din RGU si art 7.2. din RLU.

Fiecare parcela cu destinatia activităților agricole (**A**) trebuie să aibă asigurate conditii pentru accesul persoanelor direct din spatiul public pietonal.

Accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente ale investitiei de bază, sau pot constitui obiective independente.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**12.5.15. Racordarea la retelele tehnico-edilitare** existente conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

Racordarea obiectivelor din zona activităților agricole (**A**) la retelele tehnico-edilitare existente se va face :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip do echipament în parte, avizate si aprobate conform legii.

- În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

- Rețelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din teritoriul intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

- Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care aceasta prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

- Aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza conform avizului Autorității de Protecția Mediului.

În cazul existenței rețelelor și a posibilității de racordare, beneficiarul construcției cu destinația activităților agricole (**A**) se va obliga prin contract cu Consiliul Local al orașului Băicoi, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate :

- să prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară) ;
- să mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente ;
- să construiască noi rețele.

#### **12.5.16. Realizarea de rețele edilitare** conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile sau operatorii de specialitate.

În absența sistemului centralizat pentru alimentare cu apă și canalizare, beneficiarii activităților cu destinația activităților agricole (**A**) vor amenaja sisteme proprii de asigurare cu apă potabilă și rezerva pentru incendii, precum și pentru evacuarea apelor uzate, condiție obligatorie la autorizarea construcțiilor.

#### **12.5.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare** conf. art. 29 din RGU

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului sau a comunității locale, indiferent de modul de finanțare, iar construirea și întreținerea acestora constituie lucrări de utilitate publică.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunității locale administrate de Consiliul local al orașului.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Lucrările astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

##### **12.5.18. Parcelarea**

Crearea de parcele noi se poate face prin împartirea incintelor existente, ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului. Parcelele nou create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona construcțiilor aferente activităților agricole (**A**).

##### **12.5.19. Înălțimea construcțiilor:** conform art. 31 din RGU.

Înălțimea maximă a construcțiilor (exprimată în metri) se stabilește prin autorizația de construire (pe baza propunerilor făcute de proiectanții de specialitate în DTAC) sau prin PUZ cu regulament aferent, conform necesităților funcționale, cu asigurarea compatibilității cu funcțiunile vecine, dacă este cazul.

Pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (activități agricole **A**) se va accepta un regim de înălțime de maxim P, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor. Se pot accepta și clădiri cu regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii.

##### **12.5.20. Aspectul exterior al construcțiilor:** conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior, privind toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora și nu depreciază aspectul zonei în care se amplasează.

Aspectul exterior al constructiilor si amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite conditii în judecarea aspectului constructiei, la eliberarea autorizației de construire.

Se interzice amplasarea pe drumurile publice a activităților care au aspect dezagreabil (fânare, baze furajere, depozite de deseuri, de combustibili solizi, ateliere sau baze volante, etc.).

**12.5.21. Procentul de ocupare a terenului** conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafata construită la sol a clădirilor si suprafata terenului considerat :  $POT = SC / ST \times 100$ .

În zona funcțională cu destinatia activităților agricole (A), procentul de ocupare a terenului este determinat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 12.5.8. - 12.5.17. si de necesitatea realizării pe parcelă a spatiilor verzi de protectie.

Indicatorii de urbanism se stabilesc prin studiul de fezabilitate bazat pe cerințele tehnologice și de funcționabilitate, precum si de eventuale documentatii de urbanism ulterioare.

Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi corelat, în raport de functiunea clădirii cu destinatia activităților agricole (A), cu indicatorii admisibili determinati de necesități tehnologice si cu normele de protectie sanitară si de protectie a mediului.

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

**12.5.22. Parcaje** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru fiecare parcelă din zona constructiilor aferente activităților agricole (A) este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare, gararea si/ sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității, a celor care participă la procesul tehnologic (aprovizionare si desfacere), a celor ale angajatilor si/ sau delegatilor, dimensionarea numărului de locuri de parcare, garare si stationare, diferentiat pe gabarite, cât si a spatiilor de manevră si acces făcându-se conform normativului P 132 -93, sau prin PUZ sau PUD.

**12.5.23. Spatii verzi :** conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, în acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete de gazon, gradini de flori, cu rol ornamental si/ sau de protectie.

Valorile prevazute în Anexa nr. 6 din RGU privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale.

Pe fiecare parcela din zona constructiilor aferente activităților agricole (A) este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, în care este inclusă si plantatia de protectie pe limite.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care să nu pună în pericol stabilitatea constructiilor.

**12.5.24. Imprejmuiri** conform art. 35 din RGU si art 10.2. din RLU.

Elementele ce caracterizează împrejuririle sunt elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si elemente formale (înăltime, lățime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - în sistem transparent sau opac - elemente decorative, culoare, etc.).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejuririlor, se va face în cadrul DTAC în conditiile prezentului RLU.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor.

- împrejuririle spre aliniament vor fi de preferinta transparente si vor avea înăltimea maximă de 2,0 m dacă necesitățile functionale si de securitate permit.

- împrejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu înăltimea de cca. 2 m.

- împrejuririle temporare vor fi realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.

## 12.6. P – ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT

### GENERALITĂȚI

#### 12.6.1. Zone si subzone functionale:

- **PP** – parcuri ;
- **Ppr** – plantatie de protectie ;
- **PS** – dotări sportive ;
- **Pagr** – amenajări de agrement ;

#### 12.6.2. Funcțiuni dominante:

• Parcuri, spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**) care cuprinde spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (parcuri, terenuri de sport, zone de agrement și loisir, plantatii de aliniament și de protecție), cu acces nelimitat (aferele obiectivelor publice), grădinile locuintelor, spatii verzi cu functii utilitare si ambientale (plantatii de protectie pentru alte functiuni si de-a lungul pârlăurilor care traversează cartierele), precum și reamenajări urbane.

Pe plansa de “ Reglementari urbanistice - Zonificare “sunt reprezentate spatiile verzi situate pe parcele distincte, celelalte spatii verzi fiind cuprinse în zona funcțională dominantă.

**12.6.3. Funcțiuni complementare admise :** servicii publice, comert, alimentatie publica, umbrare, platforme si locuri de joaca, terenuri de joacă în aer liber sau acoperite, echipamente tehnico-edilitare, circulatie, etc.

#### 12.6.4. Funcțiuni interzise:

- activitati poluante de tip unități industriale și de depozitare (**I**) ;
- activitati poluante de tip constructii aferente activităților agricole (**A**)

### UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

#### 12.6.5. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor :

Pentru fiecare parcela, sunt permise activitățile de bază ale acesteia, activitățile funcțiunilor complementare care sustin functiunea principala, activități de întreținere, respectiv :

- amenajări de parcuri si scuaruri;
- amenajări pentru sport, recreere, odihnă, promenadă, loisir, inclusiv dotările aferente;
- plantatii de aliniament si de protectie între zone functionale incompatibile si pentru utilizarea zonelor de protectie a retelelor majore.

Spatiile plantate prevăzute în zona parcuri, spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**) si în celelalte zone functionale sunt minimale si obligatorii.

#### 12.6.6. Utilizări permise cu conditii sunt permise în următoarele situații :

• oricare din funcțiunile de bază ale zonei parcuri, spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**), activitățile funcțiunilor complementare care sustin functiunea principala și activitățile de întreținere, cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicata și Legii 10/1995;

- în zona de protectie a monumentelor istorice, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate
- plantatiile de protectie vor fi dimensionate astfel:

- pentru protectie sanitară, conform normelor sanitare minime (specificate la functiunile respective) sau în urma studiilor de specialitate (cursuri de apă, captări sau instalatii la alimentări cu apă).

- pentru protectie retele/căi de comunicatie, conform norme specifice ale detinătorului.

Stabilirea riguroasă a configuratiei si dozării calitative si cantitative a funcțiunilor de bază si complementare se face prin proiectele tehnice (sau DTAC) sau PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament în parte.

#### 12.6.8. Interdictii temporare de construire:

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire în zona parcuri, spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**) până la elaborarea unui studiu peisagistic sau PUZ cu regulament sau PUD , pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la:

- condițiile urbanistice specifice amplasamentului;
- tipurile de plantatii specifice fiecărui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandările necesare pentru întreținerea, conservarea si revitalizarea acestora;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora;
- etapizarea realizării spatiilor plantate;
- lucrările de constructii pentru functiunile complementare admise;

Problemele gestionării parcurilor, spatiilor verzi amenajate, de protecție sau de aliniament, sport, agrement, loisir (P) care sunt locuri publice, ce derivă din prevederile documentațiilor tehnice specializate sau din prevederile PUZ sau PUD aprobate, organizate într-un program specific, se constituie ca un obiectiv de actiune al Administratiei publice locale.

#### **12.6.9. Interdictii permanente de construire:**

Nu se vor autoriza constructii definitive sau provizorii pe terenurile cu destinatia parcuri, spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P), în afara celor complementare și a celor admise.

#### **12.6.10. Orientarea față de punctele cardinale :** conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.

Pentru constructiile si amenajările sportive se vor respecta măsurile de protecție împotriva însoririi excesive, respectiv copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, plantatii de arbori si arbusti cât mai uniforme ca densitate si înălțime, pe toate laturile terenului, precum și în scopul evitării fenomenului de discontinuitate luminoasă.

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axe longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

## CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **12.6.11. Amplasarea față de drumurile publice :** conform art. 18 si art. 34 din RGU.

Plantatiile de-a lungul arterelor de circulatie se vor realiza conform art. 10.1. din RLU.

Amplasarea plantatiilor în celelalte zone functionale se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului.

#### **12.6.12. Amplasarea față de aliniament: conform art. 23 din RGU.**

Față de aliniament amenajările de spatii verzi se vor realiza în functie de regimul alinierii constructiilor, astfel încât să nu afecteze functiunile din spatiul public.

#### **12.6.13. Amplasarea în interiorul parcelei conform art. 24 din RGU.**

Amplasarea în interiorul parcelei a plantatiilor se va face tinând seama de:

- tipul de plantatie ce se amplasează;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie;
- specificul functional al parcelei pe care se realizează plantatia (locuire, institutii si servicii publice, sport, activități industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodărie comunală).

In vecinatatea monumentelor istorice si în zone de protecție a acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilității si punerii în valoare a obiectivului protejat, fără a pune în pericol stabilitatea constructiei.

Plantatiile cu functii utilitare (de protecție a surselor de apă, de protecție împotriva nocivităților, la cimitire) se amplasează pe perimetrul interior al parcelelor respective, iar în situatiile în care acest lucru nu este posibil, Consiliul Local poate impune realizarea de plantatii de protecție pe parcelele vecine (ex: zonele limitrofe cursurilor de ape).

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **12.6.14. Accese carosabile** conf. art. 25 si anexa 4 din RGU si art 7.1. din RLU.

• Accesese carosabile în interiorul oricărui amplasament al zonei functionale parcuri, spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P) se dimensionează astfel încât să se asigure în exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcelă, activitățile de executie - întreținere, activitățile de interventie.

- Din punct de vedere administrativ, accesul autovehiculelor pe parcelele din zona funcțională

parcuri, spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**) este interzis, cu excepția mijloacelor de transport ce deservește activitatea respectivă.

- Pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separat.
- Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor/de protecție civilă, a echipamentelor de intervenție la avarii ale instalațiilor tehnice – edilitare, precum și circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

- Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban.

#### **12.6.15. Accese pietonale:** conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU.

- Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- Accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranță a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

- Accesul pietonal în zona funcțională parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**) se trasează și se dimensionează astfel încât să asigure legături corecte între diferitele spații ale parcelei plantate și între acestea și funcțiile complementare admise, precum și cu zonele învecinate.

- Este interzisă realizarea unor legături sau accese pietonale care să ofere posibilitatea traversării prin parcele aparținând funcțiilor parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**), a unor trasee rutiere din zonele învecinate.

- Căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau pietonaje, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform Legii ;

- pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi;

- accesul pietonal cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanța la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art. 616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

##### **12.6.16. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:** conf. art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente este posibilă numai în condițiile în care capacitățile și gradul de acoperire a rețelelor publice existente oferă condiții de satisfacere a necesarului noilor consumatori.

##### **12.6.17. Realizarea de rețele edilitare:** conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor tehnico-edilitare publice se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, lucrările edilitare astfel realizate aparținând domeniului public și fiind administrate potrivit legii.

##### **12.6.18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:** conform art. 29 din RGU.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului sau a comunei, indiferent de modul de finanțare, iar construirea și întreținerea acestora constituie lucrări de utilitate publică.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora și se pot constitui proprietate privată, dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

##### **12.6.19. Parcelarea**

- Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții și amenajări de tip parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P) sau complementare se va face prin PUZ cu Regulament, având în vedere complexitatea funcțională a lor.

#### **12.6.20. Înălțimea construcțiilor:** conform art. 31 din RGU.

- Construcțiile din zona funcțională parcuri, spații verzi amenajate, sport, agrement, loisir (P), dar și pentru funcțiuni complementare admise - comerț, alimentație publică vor avea regimul de înălțime parter.
- Înălțimea maximă autorizată va fi de :
  - pentru construcții aferente parcurilor, spațiilor verzi, sport, agrement, loisir (P) = 10 m;
  - pentru construcții aferente dotărilor pentru sport și activități de recreere = conform necesităților funcționale, cu condiția respectării valorii maxime a CUT, specificată pe UTR-ul respectiv.

#### **12.6.21. Aspectul exterior al construcțiilor:** conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

#### **12.6.22. Procentul de ocupare a terenului** conform art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului va fi corelat cu specificul fiecărei funcțiuni în parte; se va urmări obținerea unui raport corect între elementele constitutive ale funcțiunii dominante și funcțiunile complementare admise în zonă, în următoarele condiții :

- pentru funcțiunea dominantă, conform normelor specifice;
- pentru funcțiuni complementare, se va respecta art.15 și anexa nr. 2 din R.G.U.;

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

#### **12.6.23. Parcaje** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

- Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor se asigură prin cumularea numărului necesar pentru fiecare funcțiune din parcelă și se vor amplasa adiacent acceselor carosabile.
- Pentru funcțiunile complementare, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din RGU și Normativului P 132 - 93.
- Dacă condițiile specifice permit, se poate folosi domeniul public pentru parcaje ale funcțiilor din zona de parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P), fără a afecta circulația în zona.
- Nu se vor autoriza construcții de garaje în zona de parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P).
- Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, pentru spații de parcare care se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri cu destinația parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P) cu terenuri adiacente la DN/DJ.

#### **12.6.24. Spații verzi:** conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art. 10.1. din RLU.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, aranjamente floricole, etc.

În vecinătatea monumentelor istorice, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a construcției.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Se vor respecta valorile minimale prevăzute în Anexa nr 6 din RGU, privind suprafața spațiilor verzi atât pentru zona de parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P), cât și pentru celelalte zone funcționale (articolul spații verzi din capitolele respective).

Pentru construcțiile și amenajările sportive amplasamentul va fi organizat în 3 zone funcționale, astfel :

- **Zona pentru construcții și amenajări sportive : POT = max. 50%**
- **Zona pentru alei, drumuri și parcaje : POT = max.20%**
- **Zona pentru spații verzi : POT = max. 30%**

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administrația locală va adopta un program de acțiuni specifice care va stabili:

- tipurile de plantatii existente in diferite zone functionale si gradul lor de perenitate;
- solutiile de principiu pentru plantarea fiecărei zone;
- necesarul de material dendro-floricol si sursele de procurare;
- etapizarea realizării în functie de asigurarea materialului si echipamentelor;
- posibilitățile de implicare ale Administratiei locale.

Eliberarea autorizatiilor de construire in subzonele **PP** (parcuri), **PS** (dotări sportive) și **Pagr** (amenajări de agrement) se va face doar pe baza unor studii de specialitate (peisagistic) , unde este cazul , functie de amploarea si complexitatea lucrarilor .

Eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă si protectia mediului, corelarea făcându-se tinând cont de mărimea, functiunea dominantă a localității si zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului;

Amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere a vegetatie perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale.

Este obligatorie respectarea fâsiilor plantate de protectie de-a lungul căilor de circulatie prevăzute prin prospectele strazilor, precum si a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m, la limita zonei functionale pentru unități industriale sau agricole, în cazul în care nu au fost încă determinate printr-un studiu de impact.

#### **12.6.25. Imprejmuiri** conform art. 35 din RGU si art. 8.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona de parcuri, spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**) se va face in cadrul proiectelor tehnice sau prin alte documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament sau PUD avizat și aprobat), având în vedere complexitatea functională a lor.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor.

Prezentul Regulament face următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- Imprejmuirile la zonele verzi de tip public se vor realiza din ratiuni de protejare a functiunii si delimitare spre proprietati private.
- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică;
- De regula, nu se vor admite imprejmuiri între functiunea dominanta si functiunile complementare de pe parcela; exceptiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu si vor avea înălțime mica care sa nu stânjeneasca vederea (0,60 m.- 0,80 m. ).
- Pentru clădirile si amenajările publice, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m, preferabil transparente si dublate de gard viu.

## **12.7. – ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA**

### **GENERALITĂȚI**

#### **12.7.1. Zone si subzone functionale:**

Zona de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite să contribuie la îmbunătățirea conditiilor de igienă, salubritate a localităților si cimitirele, având următoarele subzone funcționale :

- **Gco** - diverse obiective (sedii, baze, pepiniere) cu amplasare ;
- **GCc** - cimitire ;
- **GCs** - salubritate ;

#### **12.7.2. Functiuni dominante :**

– constructii, instalatii si amenajări pentru gospodăria comunala (**GC**) – cimitire comunale si parohiale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora, serviciu de salubritate specializat în oraș.

#### **12.7.3. Functiuni complementare admise:**



Pe aceeași parcelă - activități de construcții și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, circulație și transporturi, funcțiunea ecologică - spații verzi aferente și de protecție.

## UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

### 12.7.4. Utilizări permise:

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) sunt cele specifice zonei funcționale respective, pentru care s-au executat și avizat documentațiile tehnice de specialitate și s-a eliberat Autorizația de Mediu, precum și utilizările specifice funcțiilor complementare admise :

- Cimitire, cu amenajări și construcții aferente (inclusiv pepiniere) ;
- Salubritate și colectarea deșeurilor ;
- Gospodărirea și depozitarea deșeurilor ;

### 12.7.5. Utilizări permise cu condiții:

• Obiective noi în cadrul zonei funcționale construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) - cu condiția elaborării și aprobării unei documentații tehnice de specialitate sau a altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile și avizele Autorității pentru Protecția Mediului, în condițiile respectării distanțelor de protecție față de zonele locuite, conform normelor de igienă privind mediul de viață al populației (Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/ 1997) și prevederilor Legii protecției mediului (Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 (actualizată) privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006).

• Realizarea platformelor de depozitare și neutralizare a deșeurilor (puncte de pre-colectare), condiționat de existența unor studii preliminare de specialitate (topografice, hidrogeologice și de impact asupra mediului) însoțite de acordurile și avizele conforme ale organismelor abilitate.

• oricare din utilizările zonei funcționale construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) cu condiția respectării legislației și a normelor sanitare în vigoare, precum și a avizelor impuse de protecția mediului și a zonelor construite;

• oricare din funcțiile zonei funcționale construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară (Ordin MS nr.536 /1997) față de zonele de locuit:  
- cimitire - 50m;  
- unități de salubritate - 300 m sau distanța stabilită prin proiecte;

### 12.7.6. Interdicții temporare de construire:

Până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament sau PUD) în zonele materializate pe planșă de reglementări urbanistice, cu avizele conforme ale organismelor abilitate.

• În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, Consiliul Local va stabili teritoriul din cadrul zonei funcționale construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) (parcela în cauză, parcelele învecinate aparținând altor zone funcționale) pentru care urmează să se elaboreze PUZ cu regulament.

### 12.7.7. Interdicții permanente de construire:

Orice fel de construcție în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu utilități, a celor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2.

## CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**12.7.8. Amplasarea față de drumurile publice** conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, conform Ordinului nr. 43 - 50 ale Ministrului Transporturilor.

Toate lucrările din zona drumurilor publice (zonă care cuprinde zonele de siguranță și protecție), se autorizează numai cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice și respectarea normelor tehnice.

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G.

**12.7.9. Amplasarea față de aliniament** conform art. 23 din RGU.

Amplasarea amenajărilor destinate activităților de gospodărie comunală, față de aliniamentul parcelei respective, se va face ținând cont de următoarele condiții specifice:

- Necesitățile funcționale ale drumurilor publice și ale străzilor ;
- Asigurarea distanțelor de protecție a celorlalte activități, față de factorii potențiali de risc și/ sau de poluare;
- Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității de gospodărie comunală, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public ;
- Se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție stabilite prin studiul de impact;
- Se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității);

**12.7.10. Amplasarea în interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelei a amenajărilor necesare activității proprii (rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure:

- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare;
- În zona funcțională construcției, reabilitării, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate sau a obținerii acceptului autentificat al proprietarului terenului învecinat .

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

**12.7.11. Accese carosabile:** conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația funcțională construcției, reabilitării, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**), respectiv autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice, constituit din accesul propriu - zis, platforme de staționare și manevră, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil al unui drum public.

Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, privind dimensionarea accesului, mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban.

Accesele carosabile spre zona platformelor de depozitare și neutralizare a deșeurilor vor fi amenajate astfel încât să fie utilizabile pe toată durata de exploatare a deponiei, cât și după închiderea acestora pentru aplicarea măsurilor de acoperire, recultivare și întreținere ulterioară.

Stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții cu destinația funcțională construcției, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament ;
- caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, de componenta și caracterul traficului, pentru fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației pentru toți participanții la trafic
- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu ;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat ;

**12.7.12. Accese pietonale:** conform art. 26 din RGU.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinația funcțională construcției, reabilitării, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la a parcela cu destinația funcțională construcției, reabilitării, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**).

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara****12.6.13. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente** conform art. 27 din RGU.

Racordarea obiectivelor din zona funcțională construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în felul următor:

- În urma studiului de reabilitare și redimensionare a fiecărui echipament în parte, avizat și aprobat.
- În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Rețelele edilitare de orice natură, situate în spațiul public din teritoriul intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

**12.7.14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:** conform art. 28 din RGU.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor de la autoritățile administrației publice de specialitate, precum și de la regiile de specialitate.

**12.7.15. Proprietatea publică asupra rețetelor edilitare:** conform art. 29 din RGU.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului sau a comunei, indiferent de modul de finanțare, iar construirea și întreținerea acestora constituie lucrări de utilitate publică.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, iar rețelele de apă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați.

**Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor****12.7.16. Parcelarea**

Crearea de parcele noi pentru funcțiuni de tipul construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) se face pe baza documentațiilor tehnice de autorizare sau a celor de urbanism ulterioare (PUZ cu regulament).

Parcelele nou create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**).

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției zonei funcționale construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care îl grevează);

Condițiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) ;
- echipare cu rețele tehnico-edilitare ;
- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din regulament ;

**12.7.17. Înălțimea construcțiilor:** conform art. 31 din RGU.

Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**), precum baza de salubritate, construcții funerare comemorative sau construcții pentru paza incintelor este de 4,00 m la cornișă (parter).

Pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (**GC**), se va accepta un regim de înălțime mai mare decât cel specific, determinat de necesități tehnologice (capele, biserici de cimitir, etc.), numai pe baza unui studiu de fezabilitate sau în altă documentație de urbanism.

**12.7.18. Aspectul exterior** al construcțiilor: conform **art. 32** din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul zonei.

**12.7.19. Procentul de ocupare a terenului** conform **art. 15** și **anexa nr. 2** din RGU.

În zona funcțională construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**), procentul de ocupare a terenului este influențat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, dar în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin RGU (respectiv **POT = max.35%**, **CUT = max.0,7**), recomandându-se o densitate brută de utilizare în cazul cimitirelor de 7,5 – 10 mp/loc.

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri****12.7.20. Parcaje** conform **art. 33** și **anexa nr. 5** din RGU.

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele pentru fiecare obiectiv ce solicită autorizația de construire se asigură pentru fiecare tip de activitate ce se desfășoară pe acestea, conform prevederilor Normativului P 132-93 și Anexei nr. 5 din RGU.

La cimitire pot fi asigurate în afara parcelei, în apropierea accesului principal, parcaje pentru folosința publică ocazională, fără a afecta circulația în zonă.

- Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, pentru parcaje care se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri din cadrul zonei funcționale construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) cu terenuri adiacente la DN/DJ.

**12.7.21. Spații verzi** conform **art. 34** și **anexa nr. 6** din RGU.

Pe parcelele din zona funcțională construcții, reabilitări, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate, cu rol decorativ și cu rol de protecție a zonelor învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei - la cimitire și la depozitele de deseuri).

Pentru construcțiile cu funcțiuni specificate din zona funcțională construcții pentru gospodăria comunală (**GC**) unde anexa 6 R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde de minim **15%** din parcelă.

Teritoriul cimitirelor noi va fi structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) va ocupa minimum **30%** din suprafața totală, fără a se lua în calcul mormintele. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Se vor planta în mod obligatoriu arbori în aliniamentul aleilor principale. Pe teritoriul cimitirului se va planta minimum un arbore la 100 mp.

Perimetral cimitirului, în interior, se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

**12.7.22. Împrejmuiri** conform **art. 35** din RGU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente funcționale și elemente formale), se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentații de urbanism (PUD).

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Criteriile principale pentru stabilirea elementelor funcționale și formale (înălțime, materiale, număr accese) ale împrejmuirilor în zona funcțională construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (**GC**) sunt:

- necesitățile funcționale și de securitate ale obiectivului;
- obstructionarea legăturilor vizuale cu zonele funcționale vecine (împrejmuiri opace la cimitire / depozitul de deseuri, cu înălțimea de cca. 2,0 m.);
- prevederi legale specifice.

Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației.

Împrejmuire decorative vor fi cu o înălțime de max. 2,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

## 12.8. TE – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

### GENERALITĂȚI

#### 12.8.1. Tipurile de subzone functionale:

- **Tec** - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare, constructii tehnologice si amenajări necesare pentru producere sau conversie specifice, amplasate de regulă pe parcele în afara spatiului public ;
- **Ter** - retele tehnico-edilitare (pentru transport si distributie) amplasate în spatiul public.

**12.8.2.** Functiunea dominantă a zonei cuprinde constructii, racorduri, amenajari si instalatii pentru retele tehnico-edilitare (**TE**) cu referire la :

- a. Tratarea si funizarea apei potabile ;
- b. Epurarea si evacuarea apelor uzate ;
- c. Transformarea si distributia energiei electrice ;
- d. Transportul si distributia gazului metan ;
- e. Reteaua de telefonie și CATV ;

#### 12.8.3. Functiunile complementare admise:

Pentru constructii de la art. 12.8.1. **Tec** activități complementare functiunii de bază (birouri, grup social, etc.).

#### 12.8.4. Functiunile interzise.

În zonă sunt interzise toate celelalte functiuni cu exceptia celor mentionate la art. 12.8.3.

### UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

#### 12.8.5. Utilizări permise:

Utilizările permise pentru terenurile si constructiile din zona functională constructii, racorduri, amenajari si instalatii pentru retele tehnico-edilitare (**TE**) sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizările specifice functiunilor complementare admise, respectiv orice constructii si amenajări tehnico-edilitare de extindere, mărire a capacității sau racordare la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzatoare si pentru a caror extindere/realizare există surse de finantare asigurate de administratia publică, de investitori interesati sau care beneficiază de surse de finantare asigurate, atrase potrivit legii, inclusiv fonduri externe.

#### 12.8.6. Utilizări permise cu conditii:

Oricare din functiunile din zona functională constructii, racorduri, amenajari si instalatii pentru retele tehnico-edilitare (**TE**), cu conditia asigurării zonelor de protectie, iar autorizatia de construire se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organismele abilitate, în conditiile legii, de administratia publica centrala de specialitate si servicii descentralizate, precum si regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

#### 12.8.7. Utilizări interzise:

Oricare altă utilizare functională.

#### 12.8.8. Interdictii temporare de construire:

**12.8.8.1. Tipurile de constructii** de la art. 12.8.1. (**Tec**) se afla în interdictie temporară de construire până la avizarea **DTAC** sau aprobarea PUZ cu regulament.

**12.8.8.2. Tipurile de constructii** de la art. 12.8.1. (**Ter**) se vor supune regulilor din DTAC sau PUZ aprobat realizat pentru amplasamente situate în zonele (**Tec**), iar suprafata zonei afectate din domeniul public se stabileste de Consiliul Local în raport cu complexitatea functiunilor pentru care se realizează echiparea.

**12.8.8.3.** Oricare din constructiile de extindere admise până la obtinerea autorizatiei de construire.

#### 12.8.9. Interdictii permanente de construire:

- În zone de servitute pentru protectia căilor de comunicatie si alte lucrări de infrastructură ;
- Orice fel de constructie in zonele de protectie instituite ;
- Orice fel de constructie admisă care, prin dimensiuni si capacitate, presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati;
- Orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integrității si functionalității spatiului public.

## CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### 12.8.10. Amplasarea fata de drumurile publice: conform art. 18 din RGU si art. 6.1. din RLU.

Construcțiile de la pct. 12.8.1. (Tec) se vor autoriza în conformitate cu actele normative în vigoare pentru fiecare tip de rețea, cu respectarea reglementărilor stabilite pentru construcțiile industriale.

La amplasarea lucrărilor edilitare și a stâlpilor pentru instalații de la pct. 12.8.1. (Ter) se vor respecta următoarele condiții din Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministrului Transporturilor:

a. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor din localități urbane și rurale (Cap 3)

b. Condițiile de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor din localitățile urbane și rurale (Cap 4)

În zona drumurilor publice (zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații, cu avizul organelor de specialitate ale administrației și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului.

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., reglementări UTR și culoarele pentru rețele.

Se vor respecta distanțele legale față de zona căii ferate, iar pentru zonele de protecție de 100m de-o parte și de alta, pentru autorizarea oricăror construcții, se va obține aviz MT și SNCFR.

#### 12.8.11. Amplasarea fata de aliniament: conform art. 23 din RGU.

Amplasarea construcțiilor de la pct. 12.8.1. (Tec) se va face fără afectarea domeniului public și fără a crea servituti parcelelor vecine (preluarea riscurilor tehnologice în parcela proprie).

Amplasarea lucrărilor de la pct. 12.8.1. (Ter) se va face în următoarele condiții specifice:

- Necesitățile funcționale ale drumurilor publice și ale străzilor, inclusiv rezerva de dezvoltare;
- Asigurarea distanțelor de protecție a celorlalte activități, față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare;
- Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității de bază, cum ar fi parcaje, accese etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de Urbanism elaborarea prealabilă a unui PUZ cu studiu de oportunitate, în vederea evaluării corecte a consecințelor.

Vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare U.T.R., conformate condițiilor funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

#### 12.8.12. Amplasarea in interiorul parcelei: conform art. 24 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor din zona funcțională construcții, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (TE) necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure:

- Incluzerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție sanitară sau de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti parcelelor vecine. Prin excepție (exemplu: sursele de apă propuse), dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective, prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;

- Se vor prevedea suprafețe minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare ;

- În zona funcțională construcții, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (TE) este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei ;

Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) aprobate sau acceptate autentificate al proprietarului terenului învecinat.

Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții conform necesităților tehnice/normelor specifice.

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### 12.8.13. Accese carosabile: conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU.

Pentru subzona funcțională de la pct. 12.8.1. (Tec) accesul va fi stabilit prin documentația tehnică (DTAC) sau prin PUZ cu regulament, conform necesităților funcționale, obligatoriu direct din spațiul carosabil public.

Pentru subzona funcțională de la pct. **12.8.1. (Ter)**, accesul conform reglementărilor cu privire la proprietatea publică asupra rețelelor editate.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

Fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat.

**12.8.14. Accese pietonale:** conform art. 26 din RGU.

Toate construcțiile și amenajările de orice fel cu destinația construcției, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (**TE**) trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora.

Accesul persoanelor pe parcelă cu destinația construcției, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (**TE**) se va face fie direct din spațiul public pietonal, fie alăturat accesului carosabil sau separat.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcelă cu destinația construcției, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (**TE**).

Pentru subzona de la pct. **12.8.1. (Ter)** accesul se va face conform reglementărilor cu privire la proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Căile și accesele pietonale se autorizează, de regulă, ca părți componente, odată cu construcțiile ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**12.8.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:** conf. art. 27 din RGU.

Echiparea edilitară a teritoriului localităților în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații).

Echiparea edilitară a teritoriului localităților în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Autorizarea executării construcțiilor cu destinația construcției, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (**TE**) este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente au capacitate și grad de acoperire a teritoriului localității suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă, cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacitate și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanța minimă de 30 m între fântâni și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate în zonă să racordeze construcția la această rețea.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în felul următor:

- În urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de echipament în parte avizate și aprobate conform legii.

- În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Retelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru rețelele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

Aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza în conformitate cu avizul Autorității pentru protecția mediului.

Pentru obiectivele de utilitate publică cu destinația construcției, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (**TE**) se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce

depășeste capacitatea existentă, se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local sau prin cooperare cu riveranii interesați.

#### **12.8.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare conform art. 28 din RGU.**

Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice cu destinația construcției, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (TE) se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, iar lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regulile de specialitate (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Cazurile în care din studiile de fezabilitate sau de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico - edilitare cu destinația construcției, racorduri, amenajări și instalații aferente rețelelor tehnico-edilitare (TE) pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea serviciilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

#### **12.8.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare : conform art. 29 din RGU.**

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului sau a comunei, indiferent de modul de finanțare, iar construirea și întreținerea acestora constituie lucrări de utilitate publică.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, iar rețelele de apă potabilă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public local sunt proprietate publică a orașului.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor/beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, iar lucrările de rețele edilitare astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată în momentul în care sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **12.8.18. Parcelarea: conform art. 30 din RGU.**

Parcelele nou create pentru ocuparea teritoriului cu destinația construcției, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (TE) din PUG trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională construcției, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (TE).

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției cu destinația construcției și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (TE) pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (regimul proprietății, precum și serviciile care îl grevează).

#### **12.8.19. Înălțimea construcțiilor: conform art. 31 din RGU.**

Înălțimea maximă a construcțiilor din subzona **12.8.1. (Tec)** se stabilește prin documentația tehnică (DTAC) pe baza studiului de fezabilitate, fie prin PUZ cu regulament aferent, având în vedere asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a



zonei, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă (și pentru construcțiile învecinate, în situația amplasării în localitate).

**12.8.20. Procentul de ocupare a terenului:** conform art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

În zona funcțională construcții, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (TE) procentul de ocupare a terenului este influențat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și de necesitatea amplasării pe parcelă a funcțiilor complementare și a spațiilor verzi.

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

**12.8.21. Parcaje:** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru fiecare parcelă din subzona 12.8.1. (Tec) este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea autovehiculelor de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea obiectivului respectiv, a celor care participă la procesul tehnologic, ale angajaților și/sau delegaților.

Dimensionarea numărului de locuri de parcare și staționare, diferențiat pe criterii de gabarit, cât și a spațiilor de manevră și acces se face conform Normativului P 132 - 93.

Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, pentru spații de parcare care se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (TE) cu terenuri adiacente la DN/DJ.

**12.8.22. Spații verzi:** conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art. 10.1. din RLU.

Pe fiecare parcelă din subzona 12.8.1. (Tec) este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate cu rol de protecție a activităților proprii sau a zonelor învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

Realizarea plantațiilor de arbori se face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor, atât cele din parcela proprie, cât și a celor învecinate).

**12.8.23. Imprejurimi :** conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor se va face în cadrul altei documentații de urbanism sau în cadrul DTAC, cu respectarea condițiilor impuse la articolele de reglementare generală, criteriul principal de alegere a soluțiilor pentru clădiri cu destinația construcții, racorduri, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare (TE) fiind siguranța în exploatare a instalațiilor.

## **12.9. CR– ZONA PENTRU CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE**

### **GENERALITĂȚI**

Zona căilor de comunicație rutieră, construcții aferente - cuprinde toate construcțiile și amenajările destinate asigurării circulației autovehiculelor și pietonilor pe teritoriul localităților și în afara acestora, pentru transportul de mărfuri și călători, parcare și staționare autovehicule, accese auto și pietonale la toate obiectivele.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituită din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Zona C.F. este suprafața de teren ocupată de elementele constructive de cale ferată alcătuite din suprastructură, infrastructură – terasamente cu lucrările de consolidare și protecție aferente, poduri și tuneluri, la care se adaugă zona de protecție a infrastructurii alcătuită din fâșia de teren (indiferent de proprietar) cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale C.F. și situată de o parte și de alta a căii ferate.

**12.9.1. Zone și subzone funcționale** (în acest capitol, zona CR fiind tratată ca parcelă):

Zone pentru circulație cu subzonele:

- **CRut** - unități de transporturi, autobaze ;
- **CR** - căi rutiere și pietonale ;
- **CRri** - cu restricții în intersecții ;
- **CRp** - parcuri orașenești ;

**12.9.2. Funcțiunea dominantă** a zonei este :

- Constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere și pietonale (**CR**);

**12.9.3. Funcțiuni complementare admise:**

În zona constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere și pietonale (**CR**) sunt admise: alimentarea cu energie electrică (rețeaua de transport si iluminat stradal), activități privind salubritatea urbană, funcțiunea ecologică (spatii verzi aferente si de protectie), canalizare pluvială si orice altă activitate admisă de normele tehnice.

Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art.18 din R.G.U. în zona de protectie a drumurilor publice si conform art. 20 din R.G.U. în zona de protectie C.F.

**UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR****12.9.4. Utilizări permise:**

- În zona constructii si amenajări pentru căi de comunicatii rutiere și pietonale (**CR**) sunt permise toate lucrările aferente drumurilor publice sau drumurilor de utilitate privată (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservesc obiective turistice, drumurile de acces în incinte precum si cele pentru organizări de santier.

- Lucrari la rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public privind platforma carosabilă, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin, constructii de apărare si consolidare, trotuare, poduri, alte lucrări de artă din zona drumului, locuri de parcare si stationare, plantatii rutiere, indicatoare de semnalizare rutieră si alte dotări pentru siguranta circulatiei, alte constructii, amenajări si instalatii destinate exploatării si intretinerii drumurilor, inclusiv utilizările specifice funcțiunilor complementare admise.

- Dotări ale unităților ale întreprinderilor de transporturi teritoriale ;
- Orice constructii sau amenajări adiacente căilor de circulatie si în zona de protectie a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice si de amenajare, cu avizul organelor specializate ale administratiei publice;
- Constructii si instalatii aferente exploatării si intretinerii liniilor de cale ferată ;

**12.9.5. Utilizări permise cu conditii:**

- Orice constructie care, prin amplasare si functionare, nu va afecta buna desfășurare a circulatiei pe drumurile publice si pe căile ferate, în conditii optime de capacitate, fluentă si siguranță, iar accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzător normativelor si standardelor specifice;

- În zona de protectie a drumurilor publice, toate constructiile si amenajările, cu conditia respectării prescripțiilor tehnice si reglementarilor urbanistice (art.18 si 20 din R.G.U.), în condițiile stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislatia in vigoare si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare si care respecta prescripțiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare ;

- În zona de protectie a echipamentelor edilitare, în zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apă, precum si a lucrărilor hidrotehnice, conform prevedenilor HG. nr. 101/ 1997, în condițiile obtinerii avizelor conforme legale (existența unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată, a Legii 10/1995, a studiului de impact si a Acordului de mediu ;

- Oricare din funcțiunile compatibile pe terenurile agricole adiacente, cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru scoaterea din circuitul agricol ;

- Oricare din constructiile aparținand funcțiunilor compatibile în zonele în care s-a instituit interdictie temporară de constructie, până la elaborarea si aprobarea conform legii a solutiilor si proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementări ;

În zona monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în conditiile specificate în art. 47. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu conditia respectării stricte a prescripțiilor continute în avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței și/sau Ministerului Culturii și Patrimoniului Național).

**12.9.6. Utilizări interzise :**

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor sau a căii ferate ;

- Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice/căile ferate și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

**12.9.7. Interdicții temporare de construire:**

- Pentru orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi, trasee de străzi noi, traversări, etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii.

- Pentru lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor străzi noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUZ cu regulament ) și a documentațiilor specifice.

**12.9.8. Interdicții permanente de construire:**

- Orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a traficului și siguranța circulației (construcții provizorii, chioscuri, anexe gospodărești, panouri publicitare;

- Orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;

- Se vor respecta zonele de protecție sanitare și servitutele legal instituite, evidențiate în P.U.G.

**CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR****Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****12.9.9. Amplasarea față de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU și art. 6 din RLU:

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice în autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene, drumuri comunale și străzi în intravilan

**Zonele de protecție sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:**

- în afara localităților- fâșii de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță și marginile drumului.

- 50m din ax la Drum Expres ;
- 22m din ax la DN ;
- 20m din ax la DJ ;
- 18m din ax a drumurile comunale ;

Terenurile aflate în zona de protecție (cuprinsă de la zona de siguranță și marginea exterioară a zonei drumului) rămân în gospodărirea aceluia care au în proprietate sau administrație, cu folosința respectivă.

Autorizarea construcțiilor și respectiv, amplasarea lor se va face cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform Ordonanței Guvernului nr. 43 /1997 și în conformitate cu toată legislația și actele normative emise de Ministrul Transporturilor și indicate la art. 2 din RLU.

Toate lucrările din zona drumurilor publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție.

La proiectarea intervențiilor asupra străzilor, se va ține seama de categoria funcțională (străzi principale, străzi secundare), de clasa tehnică, de profilurile transversale ale străzilor, stabilite conform anexei la Ordinul nr 50/1998 al Ministrului Transporturilor.

Profilurile transversale minimale ( artere noi ):

- la străzi principale:

- profil tip 1 (lățimea părții carosabile de 7,0 m, acostamente, sant, trotuar, zona verde, sau conform PUZ cu regulament aprobat) se va utiliza pe baza necesităților pentru DJ și DC, corelat cu prospectul existent;
- profil tip 2 (zona străzii are lățimea minimă de 11,0 m, lățimea părții carosabile de 6,0m, acostamente, sant, trotuar, zona verde) la alte străzi principale din oraș ;

- la străzi secundare:

- profil tip 3 (zona străzii are lățimea minimă de 9,0 m, lățimea părții carosabile de 5,50 m, acostamente, sant, trotuar).

În intravilanul localității, lățimea zonei străzii este stabilită prin prospecte în planurile fiecărui UTR.

Adaptarea acestor tipuri de profiluri la lățimea existentă a drumurilor se va face prin modificarea spațiilor verzi, laterale, dar fără a se diminua lățimea spațiului public existent.

Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă pentru trotuar.

Amenajarea intersecțiilor principale marcate pe planșă se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară.

Amplasarea și realizarea podetelor de acces la loturi nu va micșora capacitatea rigolelor și santurilor; acestea vor fi permanente în vederea evitării pericolului de inundare a zonei drumului.

#### **12.9.10. Amplasarea fata de aliniament :** conform art. 23 din RGU.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților din fiecare subzona funcțională construcțiilor și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) se va face spre interiorul parcelei subzonei respective (zona construcțiilor și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) este tratată ca o parcelă) și se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de construcții și instalații amplasate în zona drumului, conform prospectelor specificate pentru fiecare UTR, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității, etc.).

#### **12.9.11. Amplasarea în interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelei a amenajărilor necesare construcțiilor și amenajărilor pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) și a lucrărilor pentru funcțiuni complementare admise se va face conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate, fără a afecta parcelele vecine cu alte funcțiuni.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **12.9.12. Accese carosabile:** conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU.

Accesele carosabile noi, străzi noi, în zona construcțiilor și amenajărilor pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR** – considerată ca o parcelă) se fac pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat, cu avizul conform al administratorului drumului și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat.

Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.

În zonele adiacente DN/DJ unde vor fi elaborate studii de urbanism zonale sau de detaliu, se vor realiza drumuri locale paralele cu acestea care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens.

Fundăturile cu o lungime maxim admisă de 175m trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere utilizabilă.

#### **12.9.13. Accese pietonale** conform art. 26 din RGU.

Toate lucrările din zona drumurilor publice se autorizează numai cu avizul conform al administratorului drumului și cu respectarea normelor, pe baza documentației tehnice și/sau PUZ cu regulament aferent aprobat.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **12.9.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:** conf. art. 27 corelat cu art. 13 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor din zona construcțiilor și amenajărilor pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente, cu obținerea acordurilor și avizelor de la autoritățile care gestionează drumurile publice.

Pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local.

Retelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

#### **12.9.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:** conform art. 28 din RGU.

În zona drumurilor publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă/canalizare, sisteme de transport gaze/produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații, cu avizul administratorului drumului și cu respectarea normelor de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizibile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico-edilitare pe terenuri aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

Regulile din contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți, clauzele contractuale urmărind apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice și altele asemenea, precum și rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții.

Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, inclusiv pe zona în care acestea afectează domeniul public.

Pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor de realizare sub aspect juridic și financiar.

#### **12.9.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare** conform art. 29 din RGU.

Parcelatele pe care sunt amplasate amenajările din zona funcțională construcției și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) sunt proprietate publică, în consecință și rețelele tehnico - edilitare sunt proprietate publică.

Retelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, iar rețelele de apă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, trecând în proprietatea publică și fiind administrate potrivit legii.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **12.9.17. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU.

Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării de drumuri publice se va întocmi PUZ cu regulament aferent, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru funcționarea zonei funcționale construcției și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) și profiluri transversale corespunzătoare propuse.

**12.9.18. Înălțimea construcțiilor :** conform art. 31 din RGU, conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice, daca nu fac parte din categoria construcțiilor cuprinse în reglementările PUG;

**12.9.19. Aspectul exterior al construcțiilor :** se va respecta art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor din zona funcțională căi de comunicații rutiere și pietonale (CR) reprezintă o problemă de interes public și va ține seama de imaginea prezentată străzii.

**12.9.20. Procentul de ocupare a terenului** conf. art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

În zona funcțională construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (CR), procentul de ocupare a terenului este determinat de necesitatea realizării echilibrului între funcțiunea de bază și funcțiunile complementare. Funcțiunea de bază se va proiecta și realiza conform normelor tehnice în vigoare, continute în Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 45 – 50 /1998, procentul de ocupare a terenului respectând, de regulă, indicațiile specifice ale UTR din care face parte, posibil de modificat după necesități tehnologice.

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**12.9.21. Parcaje :** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

În zona funcțională construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (CR) pot fi amplasate parcaje în urma studiilor specifice de circulație și PUZ cu regulament aferent aprobat, fără a se afecta siguranța și fluiditatea circulației carosabile și pietonale.

Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care, prin specific (de exemplu – funcțiunile zonei centrale) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective.

Nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, pentru spații de parcare care se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri cu destinația construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (CR) cu terenuri adiacente la DN/DJ.

**12.9.22. Spații verzi :** conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU.

Spațiile verzi vor avea rol de protecție și rol estetic, studiile de peisaj sau cele pregătitoare PUZ cu regulament aferent sau alte documentații de specialitate vor stabili modul în care se vor realiza spațiile verzi și plantate în fiecare subzonă (circulație carosabilă, circulație pietonală, circulație C.F.).

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulație se vor subordona cerințelor specifice funcțiunii respective privind buna desfășurare a circulației, în condiții optime de siguranță.

La amplasarea spațiilor verzi în zona drumurilor publice se va ține seama de următoarele condiționări ale legislației în vigoare (Ordinul nr.47 /1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale - Capitolul 5):

- Amplasarea pomilor în localități se va face cu acordul administratorului drumului public.
- Plantatiile cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axul drumului, alegerea speciilor și asocierea trebuind să răspundă condițiilor de climă și de sol
- Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanei arborilor, astfel :
  - categoria străzi I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15,0 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 20,0 m ;
  - categoria străzi V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10,0 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 15,0 m ;
- Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora
- Lățimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantatiei, va fi:
  - pentru plantații de pomi într-un sir minimum 1,00 m;
  - pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 100 m
  - pentru gazon de flori minimum 0,75 - 1,00 m
- Plantarea arborilor se permite și în ochiuri pătrate amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00m x 1,00m, sau circular, cu Ø de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat;

- Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane ;
- Distanțele de la marginea părții carosabile (inclusiv acostamentele) până la trunchiurile de arbori si arbusti, trebuie să fie de minimum 1,0 m ;
- Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja amplasarea stâlpilor pentru iluminatul strazii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni;
- Plantatiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție.
- Curățarea plantatiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă ;
- Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție a căilor de circulație prevăzute prin prospecte ;
- Pentru construcții specificate la articolele anterioare, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate ;
- Pentru construcțiile cu funcțiuni specificate cu destinația construcției și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) pentru care anexa nr. 6 din RGU nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă sau conform studiului de impact ;

#### 12.9.23. Împrejmuiri conform art. 35 din RGU.

Împrejmuirile în zona funcțională construcției și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și pietonale (**CR**) se vor realiza numai din motive de siguranță circulației, securitatea activităților din zonă, în urma documentației tehnice (DTAC) și/sau PUZ cu regulament, PUD și vor avea o conformare diferită de împrejmuirile parcelelor private:

Se fac următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință structuri transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică (0,60 m - 1,00 m), dacă necesitățile funcționale și de securitate permit.
  - Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu înălțimea de cca. 2 m.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

## 12.10. T - ZONA PENTRU STRUCTURI DE PRIMIRE BALNEARE ȘI TURISTICE

### GENERALITĂȚI

12.10.1. Tipurile de subzone funcționale sunt următoarele:

- Construcții balneare pentru cazare și tratament (**Tb**)
- Amenajări aferente sursei de ape sărată (**Tss**)
- Construcții pentru turism (**Tt**)

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce aparțin tipurilor de instituții publice și servicii de interes general pentru activitățile de primire balneare și turistice din cartierele orașului și s-au explicitat pe planșă din RLU prin simboluri și prin culoare (roșu) și prin scrierea denumirii pentru fiecare funcțiune.

S-a adoptat acest mod de prezentare pentru ușurința identificării pe plan a parcelelor cu funcțiunea (**T**), precum și datorită complexității scăzute a acestei zone.

12.10.2. Funcțiunea dominantă a zonei este : servicii specializate pentru tratament balnear și turism, sistemul de captare și transport al apelor minerale până la bazele de tratament.

12.10.3. Funcțiuni complementare admise pe aceeași parcelă:

- pentru subzona **Tb** (construcții balneare pentru cazare și tratament) sunt :
  - Instituțiile publice și serviciile de interes general (**ISs**, **Isc**, adică cele care pot îmbunătăți gradul de servire al funcțiunii de bază),
  - Construcții pentru turism (**Tt**);
  - Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
  - Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
  - Circulații rutiere și amenajărilor aferente (**CR**)

- pentru subzona **Tt** (construcții pentru turism) funcțiunile admise sunt conform Ordinului Ministerului Turismului nr. 510 / 2002 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice și a altor norme ce pot apărea ulterior ;

- pentru subzona **Tss** (amenajări aferente sursei de ape sărată) - inclusiv perimetrul de protecție - nu sunt funcțiuni complementare admise.;

#### **12.10.4. Funcțiuni interzise în zona pentru structuri de primire balneare și turistice (T):**

- Locuire pe parcele – locuințe individuale (**L**)
- Unități industriale și de depozitare (**I**)
- Unități agricole (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare majore (**TE**)

- în subzonele **Tb** și **Tt** - orice funcțiune incompatibilă cu funcțiunea de bază;

- în subzona **Tss** orice altă funcțiune care nu are legătură directă cu construcțiile tehnologice și amenajările speciale necesare sistemului de captare și de alimentare cu ape minerale sărate ale bazelor de tratament balnear.

## UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

### **12.10.5. Utilizările permise pe parcele și în clădiri:**

**12.10.5.1.** Instituțiile publice și serviciile, enumerate la art. 12.10.3 și altele de tip **IS** care pot să mai apară (obiective noi, schimbări de destinație, amenajări exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

**12.10.5.2.** Locuințe în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri, pe parcelele destinate **IS**, în construcții cu funcțiune dublă.

**12.10.5.3.** Spații verzi.

**12.10.5.4.** Echipamente pentru igienă, salubritate.

**12.10.5.5.** Construcții aferente lucrărilor edilitare ce deservește zona.

**12.10.5.6.** Spații pentru circulație rutieră, parcaje la obiective publice, garaje.

**12.10.5.7.** Spații pentru circulație pietonală, piețe civice.

### **12.10.6. Utilizări permise cu condiții ale terenurilor și clădirilor din zona T :**

**12.10.6.1.** Obiective noi în cadrul zonei balneare și de tratament, cu condiția elaborării și aprobării altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD);

**12.10.6.2.** Utilizarea terenurilor cu funcțiunile de la art. 12.10.3. și care permit amplificarea volumului de activitate actual, în sensul modernizării și extinderii sursei existente.

**12.10.6.3.** În situația în care se cupleză funcțiunile **Tt** și /sau **Tb** cu funcțiunea **LMu**, ponderea din SD a funcțiunii de locuire va fi de maximum 50 %;

**12.10.6.4.** Modificarea naturii activității actuale în subzona funcțională **Tss** și /sau a volumului de activitate se va face în urma obținerii Acordului de Mediu pe baza Studiului de Impact.

**12.10.6.5.** În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

### **12.10.7. Interdicții temporare de construire:**

**12.10.7.1.** În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit autorizarea se face cf.art.4.7, astfel:

- Pe baza PUZ cu regulament aferent și/sau PUD avizat și aprobat conform legii, avizate în prealabil de către DCCPCN în zona istorică protejată (dacă va fi declarată) ;

- Pe baza documentațiilor tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire/ desființare și care respectă avizul DCCPCN Prahova în zonele de protecție a monumentelor istorice (dacă vor apărea);

**12.10.7.2.** În toate subzonele care sunt integrate în zona centrală (ZC), construirea va fi autorizată în baza PUZ aprobat cu regulament aferent și/sau PUD.



**12.10.7.3.** In zonele in care amplasamentele institutiilor sunt adiacente rețelei majore de circulatie a orasului si acolo unde sunt prevazute artere noi si/sau largiri de artere carosabile si pietonale , autorizarea noilor constructii si amenajari se va face in urma PUZ cu regulament aferent si/sau PUD aprobat conform legii.

**12.10.7.4.** In toate zonele existente si pe terenurile rezervate pentru dezvoltari ale functiunilor **Tb, Tt, Tss.**

**12.10.8. Interdicții permanente de construire:**

**12.10.8.1.** Este interzisă orice constructie sau amenajare (constructii provizorii : chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității si funcționalității spatiului aferent domeniului public .

**12.10.8.2.** In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2.din RLU.

## CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**Amplasarea construcțiilor** de tip **T**, în functie de destinatia acestora în cadrul localității se face conform **anexei nr. 3** din RGU.

**12.10.9. Orientarea față de punctele cardinale:** Conform **art. 17** si **anexa 3** din RGU.

Igiena si confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire si iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerintelor functionale, cât si prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice în vigoare. Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice si a birourilor.

Construcțiile vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Pentru activitățile de tip **Tb, Tt**, orientarea față de punctele cardinale se va face respectând conditiile minime impuse prin RGU, Anexa nr. 3, pentru fiecare din functiunile de bază si cele complementare si în conformitate cu alte acte normative specifice.

**12.10.10. Amplasarea față de drumurile publice :** conform **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prevederile de la **Cap. II art. 6.2. din RLU** cu privire la profilurile transversale stabilite prin PUG cu regulament aprobat pentru DJ100 F, DJ100 E , DJ 215, în special în resedință si profilurile tip 2 si tip 3 din prezentul regulament.

Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale minimale propuse pentru străzi.

**12.10.11. Amplasarea față de aliniament:** Conform **art. 23** din RGU, cu respectarea criteriilor din **Cap. II, art. 6.1** din RLU.

Toate construcțiile se vor amplasa de maniera asigurării unei lățimi corespunzătoare a traseelor căilor publice rutiere și pietonale.

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras de la aliniament cu minimum 10,0 m pentru institutii publice si servicii, în vederea obtinerii spatiilor necesare pentru grădini de fațadă, spatii semipublice, circulatie pietonală.

Pentru exceptii, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ , în vederea evaluării corecte a consecintelor includerii noii construcții în contextul existent.

Distanța între fronturile construite, de o parte si de alta a strazii, masurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii ( $D_{minim} \geq H_{clădire}$ ).

**12.10.12. Amplasarea în interiorul parcelei :** Conform **art. 24** din RGU.

Se vor respecta distantele minime obligatorii față de limitele laterale si posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri și limita proprietății.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**12.10.13. Accese carosabile:** Conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU.

Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele se va face în mod obligatoriu direct din strada și va fi dimensionat astfel încât să asigure toate nevoile funcționale ale obiectivului.

Este recomandabilă asigurarea a două accese: unul principal și unul secundar (eventual numai pentru servicii) pentru complexe balneare și turistice.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute, amenajat astfel încât să nu se creeze riscuri pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic. Pentru o parcelă de colț, accesul se va face din drumul mai puțin important.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor privind proiectarea și executia lor, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă.

**12.10.14. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU.

Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele se va face în mod obligatoriu direct din stradă și va fi dimensionat astfel încât să poată deservi optim toate fluxurile pietonale ale subzonelor.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Căile pietonale sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale.

Căile și accesele pietonale se autorizează, de regulă, ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Accesul pietonal se face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat al străzii: prin PUZ se poate stabili folosința publică de trecere pietonală pe parcele private.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**12.10.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:** Conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU

Când rețelele edilitare publice existente nu au capacitatea și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de noi obiective balneare și de tratament (T) astfel :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

**12.10.16. Realizarea de rețele edilitare:** Conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și dacă probează conformitatea la regulile de specialitate.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico-edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

#### **12.10.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

a. Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalatiile si retelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a orasului.

b. Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c. Retelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orasului, gestionarea acestora făcându-se potrivit legii.

d. Fac exceptie de la prevederile **alin.a.** , retelele edilitare situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si până la bransamentele si racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finantate în totalitate de investitorii privati interesati, în conditiile stabilite cu autoritatea administratiei publice locale.

**12.10.18. Parcelarea :** Conform **art. 30** din RGU si **Cap. II, art. 9** din RLU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localității si zonei, constructiile vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate;
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);
- însiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Divizarea parcelelor existente rezervate functiunilor balneare si/sau turistice trebuie să conduca la realizarea unor parcele noi cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor si programelor stabilite ca fiind compatibile cu funcțiunea de bază

Noile parcele vor avea **suprafata minimă 250 mp si front la stradă de minimum 10 m pentru constructii insiruite si suprafata minimă de 500 mp cu front la stradă de minimum 20 m, pentru constructii izolate sau cuplate.**

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protectie sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară aferentă imobilului.

In zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor. Astfel, frontul la stradă va fi de min. 8 m în cazul construcțiilor însiruite (două calcane laterale), de min. 12 m la cele cuplate (un calcan lateral) si de min. 20m în cazul construcțiilor izolate (patru fatade)

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării si/sau unor constructii cu alte destinatii decât cele de tip **T** se vor întocmi alte documentatii de urbanism (PUZ și regulament), functie de complexitatea funcțională.

**12.10.19. Înălțimea constructiilor:** Conform **art. 31** din RGU.

Regimul de înălțime a noilor constructii va fi parter, P+1 până la P+2+M si va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate si caracterul zonei și va tine seama de conformarea spațială a vecinătăților.

In cazuri speciale, înălțimea constructiilor se stabileste prin PUZ , în corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, asigurarea compatibilitatii functionale cu funcțiunea dominanta a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranță în exploatare pentru constructia respectivă si pentru constructiile învecinate).

**12.10.20. Aspectul exterior al constructiilor:** Conform **art. 32** din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public.

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciază aspectul si valoarea arhitectural - urbanistică a zonei; pentru construcțiile de tip **T** și se vor autoriza numai finisaje de o calitate deosebită.

**a.** Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum si a traditiilor locale, va avea în vedere :

- conformarea constructiei ;
- materialele de constructie utilizate pentru învelitori si finisaje exterioare;

- culorile ansamblului si ale detaliilor ;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor;

**b.** Aspectul exterior al constructiilor de tip Tb,Tt se va stabili prin PUZ cu regulament aferent si /sau PUD pentru constructiile din zona centrala, pentru zona protejata istoric, precum si pentru zonele purtatoare de cladiri sau grupari de cladiri cu valoare deosebita : monumente istorice izolate ( inclusiv zona de protectie ).

**c.** Autorizarea executării constructiilor si amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasare a golurilor (ferestre, usi etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

#### **12.10.21. Procentul de ocupare a terenului :** Conform **art. 15** si **anexa 2** din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori de urbanism utilizati în planificarea dezvoltării localităților pentru limitarea ocupării excesive cu constructii a terenurilor, în vederea realizării functiunilor complementare si a spatiilor verzi necesare, a obtinerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densitatii de pe parcele se iau în considerare urmatoarele suprafete:

- Suprafata parcelei - terenului (ST)
- Suprafata construită a clădirii (SC)
- Suprafata desfasurată a clădirii (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprima prin valorile urmatorilor indicatori:

- **Procentul de ocupare a terenului ( POT )** care exprimă raportul dintre suprafata construita la sol si al clădirilor si suprafata terenului considerat: **POT = SC /ST x 100** exprimat in procente

- **Coeficientul de utilizare a terenului ( CUT )** care exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirii ( inclusiv functiunile complementare locuirii) si suprafata terenului considerat: **CUT = SD/ ST**, exprimat în unități

- **Numarul de niveluri ale cladirii (regim de inaltime ) :**

**Niv. = SD/SC = CUT/ POT x 100**, exprimat în unități:

- **Suprafata de teren (ST)** este considerată suprafata parcelei în cartea funciară, cu datele ei definitorii
- **Suprafata construită la sol (SC)** este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota + 0,00 a parterului, masurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nișele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.

- **Suprafata desfășurată a constructiei (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor ( cu exceptia mansardelor) si are subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80 m )

Valorile maxime admisibile ale indicatorilor de urbanism sunt :

- **POT = max. 40%**
- **CUT = max.1,2**
- **Niv. = 3**

Depasirea indicilor se face prin PUZ cu regulament , cu justificarea imposibilității respectării lor.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

#### **12.10.22. Parcaje:** Conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinând seama de obligativitatea asigurării spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare si gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfasoară pe aceasta.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumulare pentru fiecare tip de functiune în parte:

- pentru spații de cazare și tratament de durată minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate (cameră de cazare, loc de tratament îndelungat)
- pentru institutii publice si servicii adiacente bazelor balneare și de tratament, necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare (Normativul P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă, la partea inferioară a clădirii, în clădiri anexă, provizorii sau durabile.

Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale funcțiunilor private.

**12.10.23. Spații verzi :** Conform **art. 34** și **anexa nr. 6** din RGU. **Cap. II. art. 10.1** din RLU.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecție mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta următoarele norme minimale:

- pentru institutii publice și servicii - minimum 15% din suprafața parcelei ;
- pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafața parcelei ;
- pentru constructii de balneare și de tratament - **minimum 25% din suprafața parcelei** ;

Pe parcelele din zona funcțională constructii, reabilitări, instalatii și amenajări pentru zona pentru structuri de primire balneare și turistice (T) este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate, cu rol decorativ și cu rol de protecție a zonelor învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

Condițiile de amplasare a pomilor în zona străzilor principale și secundare sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 /1998 al Ministrului Transporturilor și prezentate în Cap. II, art. 10.1. din RLU.

**12.10.24. Împrejmuiri :** Conform **art. 35** din RGU și **Cap. II, art. 10.2.** din RLU

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se poate face în prin regulamente ale autorităților locale sau prin prezentul RLU .

Aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale sau structuri transparente, conform tradiției, și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m. Împrejmuirile laterale sau posterioare pot fi mai opace, cu H = cca. 2 m.
- În zona de protecție a monumentelor, împrejurimile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale.
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

## **12.11. TA – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

### **GENERALITĂȚI**

Zona terenurilor aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) cuprinde toate construcțiile și amenajările destinate asigurării circulației sau, după caz, retenției apei pe teritoriul localităților și în afara acestora, pentru satisfacerea cerințelor de apă ale populației și industriei, creșterea producției agricole, apărarea împotriva inundațiilor și protecția apelor împotriva poluării și are în compunere albiile minore ale cursurilor de apă, cuvețele lacurilor și bălților naturale, cuvețele lacurilor de acumulare la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.

Satisfacerea cerințelor de apă ale populației are prioritate față de folosirea apei în alte scopuri, restrângerea utilizării apei potabile pentru populație, în folosul altor activități fiind interzisă..

De asemenea, au prioritate, față de alte folosințe, alimentarea cu apă pentru animale, refacerea rezervei intangibile de apă pentru incendii, precum și debitele necesare menținerii echilibrului ecologic al habitatului acvatic.

După așezarea lor, apele sunt diferențiate în: ape de suprafață și ape subterane.

După destinația economică, apele sunt:

- de folosință generală (apele pentru satisfacerea nevoilor populației, când apa apare ca obiect de consumație individuală) ;
- ape destinate agriculturii (apele care se folosesc în special pentru irigații)
- ape cu destinație specială (cele care se utilizează pentru navigație, plutărit, producerea energiei electrice, pescuit și apar ca mijloace de producție).

**12.11.1. Zone și subzone funcționale** (în acest capitol, zona (TA) fiind tratată ca parcelă):

Zone terenurilor aflate permanent sub ape și construcțiile aferente cu subzonele:

- **TA** - terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente :
- **albia minoră**, care este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal a apelor la niveluri obișnuite:

- albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă
- lacuri ;

#### 12.11.2. Funcțiunea dominantă a zonei este :

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA);

#### 12.11.3. Funcțiuni complementare admise:

În zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) sunt admise: lucrări hidrotehnice, de poduri și modernizări de poduri, instalații de captare a apei din albie și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură, apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare, alimentarea cu energie electrică (rețeaua de transport), activități privind salubritatea urbană, funcțiunea ecologică (spații verzi aferente și de protecție), canalizare pluvială și orice altă activitate admisă de normele tehnice specifice și legislația în vigoare.

Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art.19 din R.G.U. în zona de protecție a râurilor.

### UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR

#### 12.11.3. Utilizări permise:

În zona construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și cele aferente (TA) sunt permise toate lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservește obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de santier.

- Lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren, rigole, taluzuri, santuri, ziduri de sprijin, construcții de apărare și consolidare, alte construcții, amenajări și instalații destinate exploatarea și întreținerii râurilor sau funcțiunilor complementare admise.

- Dotări ale unităților ale întreprinderilor de profil la nivel teritorial ;

- Lucrări de poduri și modernizări de poduri, punți pietonale și altele asemenea ;

- Amenajări pentru agrement ;

- Orice construcții sau amenajări adiacente cursurilor de apă și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare, cu avizul organelor specializate ale administrației publice;

#### 12.11.4. Utilizări permise cu condiții:

- Orice construcție care, prin amplasare și funcționare, nu va afecta buna desfășurare a gospodăririi raionale și protecției cursurilor de apă împotriva epuizării și poluării, precum și amenajarea complexă a cursurilor de apă pentru satisfacerea cerințelor de apă ale populației și industriei, creșterea producției agricole, apărarea împotriva inundațiilor și protecția apelor împotriva poluării.

- În zona de protecție a cursurilor de apă, toate construcțiile și amenajările, cu condiția respectării prescripțiilor tehnice și reglementărilor urbanistice (art. 19 din R.G.U.), în condițiile stabilite de Legea apelor (actualizată) nr. 107/1996, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare cu privire la regimul curgerii libere a apei, evitarea inundațiilor și a poluării.

- În zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor HG. nr. 101/ 1997, în condițiile obținerii avizelor conforme legale (existența unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată, a Legii 10/1995, a studiului de impact și a Acordului de mediu) ;

- Oricare din funcțiunile compatibile pe terenurile agricole adiacente, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoaterea din circuitul agricol și al Autorității Naționale “Apele Române” pentru utilizarea resursei de apă ;

- Oricare din construcțiile apartinând funcțiunilor compatibile în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea și aprobarea conform legii a soluțiilor și proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementări ;

• Autorizația de construire pentru lucrările premise cu condiții din zona construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și cele aferente (TA) se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii, cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite.

#### **12.11.5. Utilizări interzise:**

• Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă ;

• Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa.

• Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

• Realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a stațiilor de epurare.

• Lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd :

- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel ;
- evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare ;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos ;
- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase ;
- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop ;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase ;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrisurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor ;
- depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase ;

#### **12.11.6. Interdicții temporare de construire:**

• Pentru orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatăre, trasee de canale noi, traversări, etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii.

• Pentru lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor străzi noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament ) și a documentațiilor specifice.

• În zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și amenajare, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995.

#### **12.11.7. Interdicții permanente de construire:**

• Orice construcție amplasată în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă

conform Legii apelor . 107/1996, anexa 2;

- Orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a curgerii libere a apei sau crează pericol de poluare sau accidente ;
- Orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnică - edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- Se vor respecta zonele de protecție sanitare și servitutele legal instituite, evidențiate în P.U.G.
- Modul de folosire a terenurilor din zona de protecție a cursurilor de apă care pot face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat detinătorilor și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.
- Conform Legii, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
  - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în acest scop ;
  - amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor ;
  - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
  - transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători ;

## CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 12.11.8. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU și art. 6 din RLU:

Apele reprezintă o sursă naturală regenerabilă, vulnerabilă și limitată, element indispensabil pentru viață și pentru societate, materie primă pentru activități productive, sursă de energie și uneori cale de transport, oricum factor determinant în menținerea echilibrului ecologic.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, sunt instituite zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă pentru următoarele lățimi de albie minoră :
  - curs de apă sub 10 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 5 m ;
  - curs de apă 10 – 50 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 15 m ;
  - curs de apă peste 51 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 20 m ;
- suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică :
  - indiferent de suprafață = 5 m, la care se adaugă eventual zona de protecție stabilită prin studiu ;
- suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape :
  - curs de apă sub 10 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 2 m ;
  - curs de apă 10 – 50 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 3 m ;
  - curs de apă peste 51 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 5 m ;
  - canale de derivație de debite – lățimea zonei de protecție de-a lungul canalului de derivație = 3 m ;
- lucrări de apărare împotriva inundațiilor :
  - lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor = 4 m spre interiorul incintei ;
  - baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale = 20 m în jurul acestora ;
- construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor :
  - instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice = 2 m în jur ;
  - borne de microtriangulație, foraje, drenaje, aparate de măsurarea debitelor = 1 m în jurul acestora;



- forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători = 1,5 m în jurul acestora ;

Terenurile aflate în zona de protecție (cuprinsă de la zona de siguranță și marginea exterioară a albiei minore) rămân în gospodărirea aceluia care au în proprietate sau administrație cursul de apă, lacul, balta sau acumularea, cu folosința respectivă.

Autorizarea construcțiilor și respectiv, amplasarea lor se va face cu respectarea zonelor de siguranță a cursurilor de apă, lacuri, bălți, amenajări hidrotehnice, etc. conform Legii 107/1996 – Legea apelor și a celor emise de alte organisme de reglementare și indicate la art. 2 din RLU.

Toate lucrările din zona cursurilor de apă, lacurilor și bălților și în zonele lor de protecție, precum și în zonele cunoscute ca fiind afectate de inundații și bălțiri accidentale istorice se autorizează numai cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, cu avizul conform al administratorului și respectarea normelor tehnice de construcție.

La proiectarea intervențiilor asupra cursurilor de apă sau a celor stătătoare se va ține seama de categoria funcțională, de clasa tehnică, de profilurile transversale, stabilite conform Legii 107/1996 – Legea apelor și în conformitate cu toate deciziile și actele normative emise de Administrația Națională "Apele Române".

#### **12.11.9. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.**

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților din fiecare subzona funcțională construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) se va face în interiorul parcelei subzonei respective (zona construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) este tratată ca o parcelă) și se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de construcții și instalații amplasate în zona cursurilor de apă, lacurilor, bălților și a construcțiilor hidrotehnice, conform specificațiilor pentru fiecare UTR, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra inundațiilor, nocivități, poluare, accidente tehnice, etc.).

#### **12.11.10. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.**

Amplasarea în interiorul parcelei a amenajărilor necesare construcțiilor și amenajărilor pentru activitățile din fiecare subzonă funcțională construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) și a lucrărilor pentru funcțiuni complementare admise se va face conform necesităților tehnice, normelor și proiectelor de specialitate, fără a afecta parcelele vecine cu alte funcțiuni (indiferent de proprietar).

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **12.11.11. Accese carosabile: conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU.**

Accesele carosabile noi, străzi noi, în zona funcțională construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) – considerată ca o parcelă, se fac pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat, cu avizul conform al administratorului apei și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat.

Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții și zonele de protecție ale apei.

#### **12.11.12. Accese pietonale conform art. 26 din RGU.**

Toate lucrările din zona cursurilor de apă se autorizează numai cu avizul conform al administratorului și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, pe baza documentației tehnice și/sau PUZ cu regulament aferent aprobat.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **12.11.13. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente: conf. art. 27 corelat cu art. 13 din RGU.**

Autorizarea executării construcțiilor din zona funcțională construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente, cu obținerea acordurilor și avizelor de la autoritățile care gestionează cursurile și acumulările de apă.

Pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local.

Retelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

**12.11.14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:** conform art. 28 din RGU.

În zona funcțională construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare aferente cursurilor și acumulărilor de apă, lucrări hidrotehnice, de protecție, de evitare a poluării accidentale sau de înlăturare a efectelor, conducte de alimentare cu apă și canalizare sau alte lucrări asemenea, cu avizul conform al administratorului și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara zonei de protecție a cursului, mai ales în zone de deplină siguranță. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului cursului sau acumulării de apă și cu respectarea legislației în vigoare.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico-edilitare pe terenuri aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

Regulile din contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți, clauzele contractuale urmărind apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituiții și servicii publice și altele asemenea, precum și rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții.

Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice specifice.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, inclusiv pe zona în care acestea afectează domeniul public.

Pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor de realizare sub aspect juridic și financiar.

**12.11.15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare** conform art. 29 din RGU.

Parcelatele pe care sunt amplasate amenajările din zona funcțională construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) sunt proprietate publică, în consecință și rețelele tehnico - edilitare sunt proprietate publică.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările edilitare astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

**Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**12.11.16. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU.

Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării de lucrări publice se va întocmi PUZ cu regulament aferent, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru funcționarea zonei funcționale construcției și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA).

**12.11.17. Înălțimea construcțiilor :** conform art. 31 din RGU. Conform necesităților tehnice sau normelor specifice, dacă nu fac parte din categoria construcțiilor cuprinse în reglementările PUG.

**12.11.18. Aspectul exterior al construcțiilor :** se va respecta art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor din zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) reprezintă o problemă de interes public și se recomandă ca să țină seama de imaginea prezentată publicului.

**12.11.19. Procentul de ocupare a terenului** conf. art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

În zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA), procentul de ocupare a terenului este determinat de necesitatea realizării echilibrului între funcțiunea de bază și funcțiunile complementare.

Funcțiunea de bază se va proiecta și realiza conform normelor tehnice în vigoare, conținute în reglementările Administrației Naționale “Apele Române”, procentul de ocupare a terenului respectând, de regulă, indicațiile specifice ale UTR din care face parte, posibil de modificat după necesități tehnologice.

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

**12.11.20. Parcaje :** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

În zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) pot fi amplasate parcaje în urma studiilor specifice de circulație și PUZ cu regulament aferent aprobat, fără a se afecta siguranța și fluiditatea liberei curgeri a apei.

Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care, prin specific (de exemplu – funcțiunile de agrement) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective.

Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, care se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primari nu se aplică pentru clădiri cu destinația construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (TA) cu terenuri adiacente la DN/DJ.

**12.11.21. Spații verzi :** conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU.

Se vor realiza spații verzi la construcțiile din zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape (TA) în special în zonele de protecție instituite și numai cu avizul factorilor interesați.

Spațiile verzi vor avea rol de protecție și rol estetic, studiile de peisaj sau cele pregătitoare PUZ cu regulament aferent și alte documentații de specialitate vor stabili modul în care se vor realiza spațiile verzi și plantate în fiecare subzonă.

Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor de apă și a acumulărilor (lacuri sau bălți) acolo unde au fost prevăzute prin proiecte.

- Pentru construcții specificate (pentru protecția malurilor, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate ;

- Pentru construcțiile cu funcțiuni specificate cu destinația construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape (TA) pentru care anexa nr. 6 din RGU nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă sau conform studiului de impact ;

**12.11.22. Împrejurimi** conform art. 35 din RGU.

Împrejurimile în zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape (TA) se vor realiza numai din motive de siguranță, securizarea activităților din zonă, în urma documentației tehnice (DTAC) și/sau PUZ cu regulament, PUD și vor avea o conformare diferită de împrejurimile parcelelor private:

Se face recomandarea de realizare a împrejurimilor spre aliniament de preferință din gard viu și care să aibă înălțime mică (0,60 m - 1,00 m), dacă necesitățile funcționale și de securitate permit.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

## V. PREVEDERI LA NIVEL DE U.T.R.

### 13. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ LA NIVELUL ORAȘULUI BĂICOI

Au fost constituite 36 unități teritoriale de referință la nivelul întregului oraș, (inclusiv trupurile de intravilan izolate) distribuite în teritoriu astfel:

- UTR nr. 1a – ORAȘ BĂICOI – ZONA CENTRALĂ ADMINISTRATIVĂ
- UTR nr. 1b – ORAȘ BĂICOI – ZONA CENTRALĂ COMERCIALĂ
- UTR nr. 2a – ORAȘ BĂICOI – EXTINDERE NUCLEU CENTRAL ADMINISTRATIV 1a
- UTR nr. 2a – ORAȘ BĂICOI – EXTINDERE NUCLEU CENTRAL COMERCIAL 1a
- UTR nr. 3 – ORAȘ BĂICOI – CENTRU DE CARTIER TUFENI
- UTR nr. 4 – ORAȘ BĂICOI – CENTRU DE CARTIER SCHELA
- UTR nr. 5 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ INCLUSĂ ÎN AREALUL CENTRAL 1a – 2a
- UTR nr. 6 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ TUFENI
- UTR nr. 7 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ SCHELA
- UTR nr. 8 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ BĂICOI
- UTR nr. 9 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ LILIEȘTI
- UTR nr. 10 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ DÂMBU
- UTR nr. 11 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ ȚINTEA
- UTR nr. 12 – ORAȘ BĂICOI – ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII ȚINTEA
- UTR nr. 13 – ORAȘ BĂICOI – ZONA INDUSTRIALĂ LILIEȘTI
- UTR nr. 14 – ORAȘ BĂICOI – PARCUL INDUSTRIAL BĂICOI – SUD
- UTR nr. 15 – ORAȘ BĂICOI – ZONA INDUSTRIALĂ PREORĂȘENEASCĂ
- UTR nr. 16 – ORAȘ BĂICOI – ZONA INDUSTRIALĂ BĂICOI – VEST
- UTR nr. 17- 36 – TRUPURI ÎN INTRAVILAN IZOLATE

### 13.1a. UTR NR. 1a – ORAȘ BĂICOI – ZONA CENTRALĂ ADMINISTRATIVĂ

Este situată în partea central – vestică a localității, de o parte și alta a unor zone din străzile Unirii, Republicii și Horia, cu următoarele vecinătăți:

-la nord – UTR nr. **8** – Străzile :Horia, Lacului, Popa Șapcă, Viilor ;

-la sud – UTR nr. **5**, nr. **2a** – Străzile : Vârful cu Dor, limita convențională a primului rând de loturi la strada Republicii ;

-la est – UTR nr. **7** – Străzile : Plevnei, Răspântiilor, Fundătura Ovidiu, Popa Șapcă ;

-la vest – UTR nr. **16**, nr. **2a** – Limita convențională a primului rând de loturi străzile Republicii, Horia ;

#### 13.1a.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :

- Institutii publice și servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale și de depozitare nepoluante (**I**);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulații rutiere și amenajărilor aferente (**CR**);
- terenuri aflate permanent sub ape (**TA**)

#### 13.1a.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

-**ZC** – Zona centrală

-**IS** – Zona institutiilor publice și serviciilor (funcțiuni complexe);

-**L** –Zona locuintelor și funcțiuni complementare

#### 13.1a.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat, extinderi ale activităților existente menținute ;

- Activități de tip **P** – Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;

- Activități de tip **GC** – Gospodărie comunală (cimitir, stație de epurare ape uzate, hidrofoare);

- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Funcțiunea **CR** – Circulații rutiere și amenajări : modernizare străzi, amenajări intersecții, poduri;  
 - Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

#### 13.1a.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona adiacente drumurilor principale ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

#### 13.1a.5. INTERDICTII TEMPORARE:

- Pentru toată zona centrală până la aprobarea unui PUZ , excepție făcând locuințele, extinderile la locuințe, anexe gospodărești , autorizarea făcându-se în condițiile prezentului RLU:

#### 13.1a.6. FUNCȚIUNI INTERZISE în zona centrală :

- Unități industriale și de depozitare noi (**I**)
- Unități agricole noi (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare (**TE**)

#### 13.1a.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ /DC se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament, iar în restul zonelor de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin Regulamentul General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### 13.1a.8. ACESE CAROSABILE SI PIETONALE

• Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație;

• drumurile pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate se vor crea pe parcelă ;

#### 13.1a.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI

- Alimentarea cu apă se realizează în sistem centralizat pentru toată zona centrală a orașului;  
 - Până la reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) fără rezolvarea problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

#### 13.1a.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

**Parcelarea** se poate face conform **art. 30** din RGU și **cap. II, art. 9** din RLU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația terenului urban specific localității și zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate:
- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);
- înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Noile parcele vor avea suprafața minimă de 150 mp și front la stradă de minimum 8 m pentru construcții înșiruite și suprafața minimă de 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m, pentru construcții izolate sau cuplate. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, excepție făcând cele ce au drum de acces pe proprietate cu o lățime de minimum 4m, lățimea zonei de amplasament respectând dimensiunile minime

Aceste reguli au caracter minimal și vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protecție sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, frontul la stradă va fi de minim 6 m în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale), de minim 9 m în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, la fatada laterală) și de minim 12 m în cazul locuințelor izolate (patru fatade).

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării si/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuință se vor întocmi documentatii de urbanism (PUZ și RLU) în functie de complexitatea funcțională a acestora.

**Înălțimea construcțiilor:** Conform **art. 31** din RGU.

Regimul de înălțime a noilor constructii va fi parter, P+1 până la P+4 si va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate si caracterul zonei.

În cazuri speciale, înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ , în corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea si punerea în valoare a mediului natural si construit existent, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei, analiza impactului asupra sistemelor de circulație, asupra capacității rețelelor edilitare, respectarea cerintelor de securitate, stabilitate si siguranță în exploatare pentru constructie si a celor învecinate).

**Aspectul exterior al construcțiilor:** Conform **art. 32** din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor apartine spatiului public, iar autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii lor, nu depreciază aspectul si valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, în zona centrală autorizându-se numai finisaje de o calitate deosebită.

**Procentul de ocupare a terenului:** Conform **art. 15** si **anexa 2** din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori urbanistici utilizati în planificarea dezvoltării pentru limitarea ocupării excesive cu constructii a terenurilor, realizării funcțiunilor complementare si a spatiilor verzi necesare, a obtinerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:

- Suprafata parcelei (terenului) - (ST)
- Suprafata construita a clădirii - (SC)
- Suprafata desfășurată a clădirii - (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori:

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafata construită la sol si a clădirilor si suprafata terenului considerat:

$POT = SC / ST \times 100$  exprimat în procente ;

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafata desfasurată a clădirii (inclusiv funcțiunile complementare locuirii) si suprafata terenului considerat:

$CUT = SD / ST$ , exprimat în unități ;

- **Numărul de niveluri ale clădirii ( regim de inaltime )**

$Niv. = SD/SC = CUT/ POT \times 100$ , exprimat în unități ;

- **Suprafata terenului (ST)** este suprafata parcelei înscrisă în cartea funciară, cu datele sale definitorii ;
- **Suprafata construită la sol (SC)** este aria sectiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.
- **Suprafata desfășurată a constructiei (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt:

- pe terenurile cu destinația **L**: **POT = 40%** **CUT = 1,2** **Niv. = 3**
- pe terenurile cu destinația **IS**: **POT = 50%** **CUT = 1,5** **Niv. = 3**

Depășirea acestor indici se poate face cu PUZ , cu justificarea imposibilității respectării lor.

### 13.1a.11. SPATII VERZI

Se vor amenaja si întreține spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ/DC si alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **GC** – Gospodărie comunală (în special cimitire), **I** – Unități industriale și de depozitare si **TE** – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip **IS** – Institutii publice si servicii de interes general si pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);

- decorativ si de agrement pe parcelele functiunii **P** – Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement ;
- decorativ si de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

**13.1a.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin prezentul RLU sau prin regulamente ale autoritatilor locale .

**13.1b. UTR NR. 1b – ORAȘ BĂICOI – ZONA CENTRALĂ COMERCIALĂ**

Este situată în partea centrală a localității, înserat de o parte si de alta a unei porțiuni din strada Republicii, cu urmatoarele vecinătăți:

-la nord – UTR nr. **10** – Străzile :Hagica, Toamnei, Postăvarului;

-la sud – UTR nr. **9** – Străzile: Caraiman, Stânjeneilor, Rodnei, limita conventionala a primului rând de loturi str. Republicii;

-la est – UTR nr. **2b** - Străzile: limita conventională a primului rând de loturi str. Înfrățirii și Dorobanți

-la vest – UTR nr. **7** – Străzile: Caraiman, Dunării

**13.1b.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE MENȚINUTE:**

- Instituti publice si servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulatii rutiere si amenajările aferente (**CR**);

**13.1b.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

-**IS** – Zona institutiilor publice si serviciilor (functiuni complexe);

-**L** –Zona locuintelor si functiuni complementare

**13.1b.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **In** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază, sau amplasate izolat

- Activități de tip **P** – Zona spatiilor verzi amenajate, de protectie, sport, agrement, loisir;

- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Functiunea **CR** – Circulatii rutiere si amenajări : modernizare străzi, amenajări intersectii, poduri;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

**13.1b.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zona adiacentă drumurilor principale

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

**13.1b.5. INTERDICTII TEMPORARE** - pentru toată zona centrală până la aprobarea PUZ , exceptie facand locuintele , extinderi de locuinte, anexe , autorizarea facandu-se in conditiile prezentului RLU

- In toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii.

**12.1b.6. Functiuni interzise în zona centrală :**

- Unități industriale și de depozitare cu volum mare de transport sau poluante (**Ip**)
- Unități agricole (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare (**TE**)

**13.1b.7. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ/DC se va face pe alinierea stabilita prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;

- In restul zonelor de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

**13.1b.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie;

- drumurile pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate se vor crea pe parcelă ;

### **13.1b.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI**

- Alimentarea cu apă se realizează în sistem centralizat pentru toată zona centrală comercială a orasului în ideea realizării unui management integrat al apei;

- Până la reabilitarea rețelei de canalizare menajeră si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

### **13.1b.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

**Parcelarea** se poate face conform **art. 30** din RGU si **cap. II, art. 9** din RLU.

În functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localității si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren astfel:

- izolate:

- cuplate pe una din limitele laterale (la calcan);

- însiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane);

Noile parcele vor avea suprafata minimă de 150 mp si front la stradă de minimum 8 m pentru constructii însiruite si suprafata minimă de 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m, pentru constructii izolate sau cuplate. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, excepție făcând cele ce au drum de acces pe proprietate cu o lățime de minimum 4m, lățimea zonei de amplasament respectând dimensiunile minime

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasării conform normelor de protectie sanitară în interiorul parcelei a lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor. Astfel, frontul la stradă va fi de minim 6 m în cazul locuintelor însiruite (două calcane laterale), de minim 9 m în cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, la fatada laterală) si de minim 12 m în cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării si/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuință se vor întocmi documentatii de urbanism (PUZ și RLU, ), în functie de complexitatea functională a acestora.

**Înălțimea constructiilor:** Conform **art. 31** din RGU.

Regimul de înălțime a noilor constructii va fi parter, P+1 până la P+4 si va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate si caracterul zonei.

În cazuri speciale, înălțimea constructiilor se stabileste prin PUZ , în corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor, de amplasare (protejarea si punerea în valoare a mediului natural si construit existent, asigurarea compatibilității functionale cu functiunea dominantă a zonei, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie, asupra capacității rețelelor edilitare, respectarea cerintelor de securitate, stabilitate si siguranță în exploatare pentru constructie si a celor învecinate).

**Aspectul exterior al constructiilor:** Conform **art. 32** din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public, iar autorizarea constructiilor, extinderilor și amenajărilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii lor, nu depreciază aspectul si valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, în zona centrală autorizându-se numai finisaje de o calitate deosebită.

**Procentul de ocupare a terenului:** Conform **art. 15** si **anexa 2** din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt indicatori urbanistici utilizati în planificarea dezvoltării pentru limitarea ocupării excesive cu constructii a terenurilor, realizării functiunilor complementare si a spatiilor verzi necesare, a obtinerii confortului optim pe parcelă.

La calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafete:

- Suprafata parcelei (terenului) - (ST)



- Suprafata construita a clădirii - (SC)
- Suprafata desfășurată a clădirii - (SD)

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indicatori:

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** care exprimă raportul dintre suprafata construită la sol și a clădirilor și suprafata terenului considerat:

$POT = SC / ST \times 100$  exprimat în procente ;

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** care exprimă raportul dintre suprafata desfășurată a clădirii (inclusiv funcțiunile complementare locuirii) și suprafata terenului considerat:

$CUT = SD / ST$ , exprimat în unități ;

- **Numărul de niveluri ale clădirii (regim de înălțime)**

$Niv. = SD/SC = CUT/ POT \times 100$ , exprimat în unități ;

- **Suprafata terenului (ST)** este suprafata parcelei înscrisă în cartea funciară, cu datele sale definitorii ;
- **Suprafata construită la sol (SC)** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota + 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezaliturile cu arie mai mică de 0,4 mp, nisele cu arie mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.
- **Suprafata desfășurată a construcției (SD)** este suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m)

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii sunt:

- pe terenurile cu destinația **L**: **POT = 40%** **CUT = 1,2** **Niv. = 3**
- pe terenurile cu destinația **IS**: **POT = 50%** **CUT = 1,5** **Niv. = 3**

Depășirea acestor indici se poate face cu PUZ, cu justificarea imposibilității respectării lor.

#### 13.1b.11. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ/DC și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip I – Unități industriale și de depozitare nepoluante și **TE** – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip **IS** – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele funcțiunii **P** – Spații verzi, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

#### 13.1b.12. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin prezentul RLU sau prin regulamente ale autorităților locale .

### 13.2a. UTR NR. 2a – ORAȘ BĂICOI – EXTENSIE ZONA CENTRALĂ ADMINISTRATIVĂ

Este situată în partea sud-vestică a localității, constituind un inel ce înconjoară UTR Nr. 5, de o parte și alta a unor zone din străzile Republicii, Aleea Timiș și 9 Mai cu următoarele vecinătăți :

-la nord – UTR nr. **1a**, nr. **5** – Străzile : Mihai Eminescu, Vârful cu Dor, Fundătura Mureș, limita convențională a primului rând de loturi str. Lebedei ;

-la sud – UTR nr. **15** – Străzile: limita convențională de-o parte și de alta a De 2146/1 și în prelungirea sa ;

-la est – UTR nr. **7** – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi la strada 9 Mai ;

-la vest – UTR nr. **16** – Străzile: Lebedei, limita convențională a primului rând de loturi la strada Republicii ;

#### 13.2a.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :

- Instituții publice și servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulații rutiere și amenajările aferente (**CR**);

**13.2a.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

- IS – Zona instituțiilor publice și serviciilor (funcțiuni complexe);
- L – Zona locuințelor și funcțiuni complementare

**13.2a.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **In** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat
- Activități de tip **P** – Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CR** – Circulații rutiere și amenajări : modernizare străzi, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

**13.2a.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona adiacentă drumurilor principale
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zone cu restricții impuse de RGU sau RUL ;

**13.2a.5. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ):**

- În zona funcțională **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat , după caz.
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

**13.2a.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilită de limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- În restul zonelor de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

**13.2a.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație;
- drumurile pentru accesele la instituții publice și zone noi lotizate se vor crea pe parcelă ;

**13.2a.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI**

- Alimentarea cu apă se realizează în sistem centralizat, la fel ca și pentru toată zona centrală a orașului, pentru realizarea unui management integrat al apei la nivelul întregului oraș ;
- Până la reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales evacuare ape uzate) și asigurarea rezervei de apă de incendiu.

**13.2a.9. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Toate aceste elemente se stabilesc PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

**13.2a.10. SPATII VERZI**

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC și alte străzi principale;

- de protecție în incintele cu activități de tip **A** – Unități agricole în incintele existente și **TE** – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip **IS** – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P** – Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

**13.2a.11. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

**13.2b. UTR NR. 2b – ORAȘ BĂICOI – EXTENSIE ZONA CENTRALĂ COMERCIALĂ**

Este situată în partea central – estică a localității, de o parte și alta a unor zone din străzile Independentei (spatele primului rând de case) și Infrățirii, cu vecinătățile:

- la nord – UTR nr.10 – Delimitare : pe limita incintei fostei stațiuni Valea Stelii, limita conventională a primului rând de loturi al străzii Independentei ;
- la sud – UTR nr. 9 – Străzile : Trotuș, limita conventională a primului rând de loturi al străzii Independentei;
- la est – UTR nr. 9 , 11 – Străzile: Aviatorilor, limita conventională a primului rând de loturi al străzii Infrățirii
- la vest – UTR nr. 9, nr. 1b – Străzile: limita conventională a primului rând de loturi al străzii Infrățirii ;

**13.2b.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :**

- Instituții publice și servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale , de depozitare și transport (**I**)
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (**CR**);
- Zona cu terenuri aflate permanent/temporar sub ape (**TA**)
- Zona cu potențial turistic – stațiunea Valea Stelii

**13.2b.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

- IS** – Zona institutiilor publice și serviciilor (funcțiuni complexe);
- L** – Zona locuintelor și funcțiuni complementare

**13.2b.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **In** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat, extinderi ale activităților existente menținute ;
- Activități de tip **P** – Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități ;
- Funcțiunea **CR** – Circulații rutiere și amenajări : modernizare străzi, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

**13.2b.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zona adiacentă drumurilor principale;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

**13.2b.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ):**

- În zona funcțională **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante noi, după caz
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

**13.2b.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilita prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- In restul zonelor de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### **13.2b.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie;
- drumurile pentru accesele la institutii publice si zone noi lotizate se vor crea pe parcelă ;

#### **13.2b.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI**

- Alimentarea cu apă se realizează în sistem centralizat pentru toată extensia zonei centrale a orasului;
- Până la reabilitarea rețelei de canalizare menajeră si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) si asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

#### **13.2b.9. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

#### **13.2b.10. SPATII VERZI**

Se vor amenaja si întreține spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip I – Unități industriale și de depozitare si **TE** – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ in incintele de tip **IS** – Institutii publice si servicii de interes general si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P** – Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ si de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

#### **13.2b.11. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

### **13.3. UTR NR. 3 – ORAȘ BĂICOI – CENTRUL DE CARTIER TUFENI**

Este situată în partea nordică a localității, grefat pe intersectia strazii Tufenilor cu strada Morii, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR nr. **6** – Străzile :Primăverii ;
- la sud – UTR nr. **6** – Străzile:Crângului ;
- la est – UTR nr. **6** – Străzile: limita conventională a primului rând de loturi al străzii Tufenilor ;
- la vest – EXTRAVILAN – Străzile: limita conventională a primului rând de loturi al străzii Tufenilor ;

#### **13.3.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :**

- Institutii publice si servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulații rutiere si amenajările lor aferente (**CR**);
- Obiective de gospodarie comunala (**Gc**)

#### **13.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

-**IS** – Zona institutiilor publice si serviciilor de interes general (functiuni complexe);

-**L** – Zona locuintelor si functiuni complementare ;

### 13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază, sau amplasate izolat,

- Activități de tip **P** – Zona spatiilor verzi amenajate, de protectie, sport, agrement, loisir;

- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Functiunea **CR** – Circulatii rutiere si amenajări : modernizare străzi, amenajări intersectii, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

### 13.3.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zona drumurilor principale (DJ si DC);

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

### 13.3.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică / PUZ cu regulament / PUD):

- In zona funcțională **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, dupa caz

- In zonă nestructurată urbanistic;

- In toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

### 13.3.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilita prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;

- In restul zonelor de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

### 13.3.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

• Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administratie.

• Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realize pe parcelă;

### 13.3.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) si fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) si asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

### 13.3.9. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

### 13.3.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si întreține spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC si alte străzi principale;

- de protectie în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare si **TE** – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;

- decorativ in incintele de tip **IS** – Institutii publice si servicii de interes general si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P** – Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

#### 13.3.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

### 13.4. UTR NR. 4 – ORAȘ BĂICOI – CENTRUL DE CARTIER ȚINTEA

Este situată în partea central-estică a localității, de o parte si alta a unei portiuni din strada Independentei, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR nr.11 – Străzile: limita conventională a primului rând de loturi la strada Independentei;
- la sud – UTR nr. 11 – Străzile: Cerceluș, limita conventională a primului rând de loturi la str. Independentei;
- la est – UTR nr. 11 – Străzile: lalomiței
- la vest – UTR nr. 11 – Străzile: Viitorului, limita conventională a primului rând de loturi la str. Independentei;

#### 13.4.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :

- Institutii publice si servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CR**);
- terenuri aflate permanent sub ape (**TA**)

#### 13.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- IS** – Zona institutiilor publice si serviciilor de interes general (functiuni complexe);
- L** – Zona locuintelor si functiuni complementare ;

#### 13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază, sau amplasate izolat;
- Activități de tip **P** – Zona spatiilor verzi amenajate, de protectie, sport, agrement, loisir;
- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Functiunea **CR** – Circulatii rutiere si amenajări : modernizare străzi, amenajări intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

#### 13.4.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zona drumurilor principale (DJ si DC);
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;
- Zona de protectie a albiei minore a pâ râurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor.

#### 13.4.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică / PUZ cu regulament / PUD):

- In zona de protectie a monumentelor;
- In zona functională **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, dupa caz.
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

#### 13.4.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilita prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;

- În restul zonelor de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### 13.4.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

• Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.

• Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

#### 13.4.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) și fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales evacuare ape uzate) și asigurarea rezervei de apă de incendiu.

#### 13.4.9. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate și aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

#### 13.4.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DN, DJ și alte străzi principale;

- de protecție în incintele cu activități de tip I – Unități industriale și de depozitare și TE – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;

- decorativ în incintele de tip IS – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire L – Zone de locuit (grădini de fatadă);

- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii P – Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;

- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

#### 13.4.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

### 13.5. UTR NR. 5 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ INCLUSĂ ÎN AREALUL ZONEI CENTRALE ADMINISTRATIVE

Este situat în partea sud-vestică a localității, constituind miezul zonei centrale administrative, cu vecinătățile:

-la nord – UTR nr. 1a – Străzile : limita convențională a primului rând de loturi al străzii Republicii

-la sud – UTR nr. 2a – Străzile : limita convențională a primului rând de loturi al străzii Vlad Tepes

-la est – UTR nr. 1a, 7 – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi al străzii 9 Mai

-la vest – UTR nr. 1a, 2a – Străzile: Prahovei

#### 13.5.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :

- Zone de locuit (L);
- Unități industriale și de depozitare (I);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P)
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE);
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (CR);

#### 13.5.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

-L – Zona locuințelor și funcțiuni complementare ;

#### 13.5.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** – Zona institutiilor publice si serviciilor de interes general (functiuni complexe);
- Activități de tip **In** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază, sau amplasate izolat, extinderi ale activităților existente menținute ;
- Activități de tip **P** – Zona spatiilor verzi amenajate, de protectie, sport, agrement, loisir;
- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Functiunea **CR** – Circulatii rutiere si amenajări : modernizare străzi, amenajări intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

#### 13.5.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- Zona adiacentă drumurilor principale (DJ si DC);
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

#### 13.5.5. UTILIZĂRI INTERZISE IN ZONA DE LOCUINTE :

- Unitati industriale si de depozitare poluante (**Ip**)
- Unități agricole (**A**)
- Obiective de gospodarie comunală (**GC**)

#### 13.5.6. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică / PUZ cu regulament / PUD):

- In zona funcțională **In** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, dupa caz
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

#### 13.5.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- In restul zonelor de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### 13.5.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administratie.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

#### 13.5.9. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico-edilitare (legat de evacuare apelor uzate) si asigurarea rezervei de apă de incendiu.

#### 13.5.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

#### 13.5.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si întretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC si alte străzi principale;



- de protecție în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare și tip **TE** – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip **IS** – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P** – Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

**13.5.11. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

**13.6. UTR NR. 6 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENTIALĂ TUFENI**

Este situată în partea nord-vestică a localității, cunoscută drept cartierul Tufeni, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – EXTRAVILAN –
- la sud – UTR nr. 8 –
- la est – EXTRAVILAN –
- la vest – UTR nr. 3, EXTRAVILAN –

**13.6.1. TIPURILE DE ZONE FUNCIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :**

- Instituții publice și servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Unități agricole în incintele existente (**A**);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**);
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (**CR**);

**13.6.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

- L** – Zona locuințelor și funcțiuni complementare ;

**13.6.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **IS** – Zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general (funcțiuni complexe);
- Activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat, extinderi ale activităților existente menținute ;
- Activități de tip **A** în incinte existente
- Activități de tip **P** – Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CR** – Circulații rutiere și amenajări : modernizare străzi, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru industria energetică nepoluantă (centrală fotovoltaică), instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

**13.6.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:**

- Zona drumurilor principale (DJ și DC);
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona cu potențial inundabil la ploi torențiale și de lungă durată, datorate în principal unei acumulări de pe versanți

**13.6.5. UTILIZĂRI INTERZISE ÎN ZONA DE LOCUINȚE :**

- Unități industriale și de depozitare poluante (**Ip**)
- Unități agricole noi (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală noi (**GC**)

**13.6.6. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică / PUZ cu regulament / PUD):**

- În zona funcțională **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, după caz

- În zonă nestructurată urbanistic;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

#### **13.6.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament;

- În restul zonelor de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### **13.6.8. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE**

• Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.

• Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

#### **13.6.9. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI**

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art. 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) și A (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

#### **13.6.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

#### **13.6.11. SPATII VERZI**

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC și alte străzi principale;

- de protecție în incintele cu activități de tip I – Unități industriale și de depozitare, A – Unități agricole în incintele existente și TE – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;

- decorativ în incintele de tip IS – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire L – Zone de locuit (grădini de fatadă);

- decorativ și de agrement pe parcelele funcțiunii P – Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement;

- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de apă.

#### **13.6.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

### **13.7. UTR NR. 7 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ SCHELA**

Este situată în partea central vestică a localității, de o parte și alta a unor zone din străzile Unirii și Republicii, cunoscută drept cartierul Schela (fostă comună), cu următoarele vecinătăți:

- la nord – EXTRAVILAN – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi la str. Abatorului, str. Unirii

- la sud – UTR nr. 15, EXTRAVILAN – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi la De 2138 (Strada Mihai Viteavul), De 2133/15

- la est – UTR nr. 9,10 – Străzile: De 1906 (Strada Dragoș Vodă)

- la vest – UTR nr. 15, 2a, 1a, 8, – Străzile: limita convențională până la primul rând de loturi str. 9 Mai

#### **13.7.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :**

- Institutii publice si servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**);
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CR**);

#### 13.7.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

-L – Zona locuintelor si functiuni complementare ;

#### 13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** – Zona institutiilor publice si serviciilor de interes general (functiuni complexe);
- Activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază, sau amplasate izolat, extinderi ale activităților existente menținute ;
- Activități de tip **P** – Zona spatiilor verzi amenajate, de protectie, sport, agrement, loisir;
- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Functiunea **CR** – Circulatii rutiere si amenajări : modernizare străzi, amenajări intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan (identificate cu simbolul Ai pe planșă) cu destinatia rezervă pentru instituii publice și servicii de interes general, locuire, spații verzi, agrement, sport, turism si functiuni complementare.

#### 13.7.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- Zona drumurilor principale (DJ si DC);
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

#### 13.7.5. UTILIZARI INTERZISE IN ZONA DE LOCUINTE :

- Unități industriale si de depozitare poluante (**I**) noi
- Unitati agricole
- Obiective de gospodarie comunală

#### 13.7.6. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică / PUZ cu regulament / PUD):

- In zona funcțională (**I**) – Unități industriale și de depozitare nepoluante, dupa caz
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

#### 13.7.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- In restul zonelor de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### 13.7.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administratie.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

#### 13.7.9. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

### **13.7.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate și aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

#### **13.7.11. SPATII VERZI**

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare și **TE** – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip **IS** – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P** – Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

#### **13.7.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

### **13.8. UTR NR. 8. – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ BĂICOI**

Este situată în partea central vestică a localității între zona centrală administrativă și cartierul Tufeni, având ca axă principală de compoziție strada Popa Sapcă, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR Nr. **6**, EXTRAVILAN – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi la str. Buzăului
- la sud – UTR Nr. **1a** – Străzile: Iasului, Viilor
- la est – UTR Nr. **7, 17** – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi str. Baicului
- la vest – UTR Nr. **16** – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi str. Horia

#### **13.8.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :**

- Instituții publice și servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Unități agricole în incintele existente (**A**);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (**CR**);

#### **13.8.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

-**L** – Zona locuintelor și funcțiuni complementare ;

#### **13.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **IS** – Zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general (funcțiuni complexe);
- Activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat, extinderi ale activităților existente menținute (**In**);
- Activități de tip **P** – Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CR** – Circulații rutiere și amenajări : modernizare străzi, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

#### **13.8.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:**

- Zona drumurilor principale (DJ și DC);

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona cu potențial inundabil la ploi torențiale și de lungă durată, datorate în principal unei acumulări de pe versanți ;

#### 13.8.5.UTILIZĂRI INTERZISE ÎN ZONA DE LOCUINȚE :

- Unități industriale și de depozitare poluante (**Ip**) noi ;
- Unități agricole noi (**A**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)

#### 13.8.6. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică / PUZ cu regulament / PUD):

- În zona funcțională **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante (**In**), după caz
- În zona funcțională **A** – Unități agricole în incintele existente;
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală

nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

#### 13.8.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- În restul zonelor de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### 13.8.8. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Acceselor carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru acceselor la instituții publice și zone nou lotizate, iar acceselor directe se vor realiza pe parcelă;

#### 13.8.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU și se admite evacuarea și epurarea în instalații individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) și **A** (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

#### 13.8.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

#### 13.8.11. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare, **A** – Unități agricole în incintele existente și **TE** – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip **IS** – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P** – Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

**13.8.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

**13.9. UTR NR. 9 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ LILIEȘTI**

Este situată în centrul de greutate al teritoriului intravilan al localității, de o parte și alta a celor două axe de compoziție ce se intersectează într-un unghi drept, cu următoarele vecinătăți:

-la nord – UTR Nr. **1b, 10, 2b** – Străzile :Republicii, Caraiman, Rodnei, limita convențională a primului rând de loturi la strada Uranus, str. Armoniei

-la sud – EXTRAVILAN – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi la strada Al. Ioan Cuza

-la est – UTR Nr. **13,11**, EXTRAVILAN – Străzile: Infrățirii, Drum de exploatare De 1772, Drum de exploatare De 1756

-la vest – UTR Nr. **7** – Străzile: Dragos Vodă

**13.9.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :**

- Institutii publice și servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**);
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (**CR**);

**13.9.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

-**L** – Zona locuințelor și funcțiuni complementare ;

**13.9.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **IS** – Zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general (funcțiuni complexe);

- Activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante (**In**), cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat, extinderi ale activităților existente menținute ;

- Activități de tip **P** – Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;

- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Funcțiunea **CR** – Circulații rutiere și amenajări : modernizare străzi, amenajări intersecții, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

**13.9.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**

- Zona drumurilor principale (DJ și DC);
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

**13.9.5. UTILIZĂRI INTERZISE ÎN ZONA DE LOCUINȚE :**

- Unități industriale și de depozitare poluante (**Ip**) ;
- Unități agricole (**A**) ;
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);

**13.9.6. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobare PUZ cu regulament / PUD ):**

- În zona funcțională **In** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, după caz
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

**13.9.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;

- În restul zonelor de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

**13.9.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administratie.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

**13.9.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI**

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) si asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

**13.9.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

**13.9.11. SPATII VERZI**

Se vor amenaja si întretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC si alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip I – Unități industriale și de depozitare si **TE** – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ in incintele de tip **IS** – Institutii publice si servicii de interes general si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P** – Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir ;
- decorativ si de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

**13.9.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

**13.10. UTR NR. 10 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ DÂMBU**

Este situată în partea central nordică a localității, în nordul zonei centrale comerciale, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – EXTRAVILAN – Străzile : Alexandru cel Bun, Dumbrava Rosie, limita conventională a primului rând de loturi str. Stejarului, Dealului, Dorobanti
- la sud – UTR nr. **1b, 2b , 11** – Străzile: Dunării, Toamnei, Postăvarului, Rozelor
- la est – UTR nr. **11**, EXTRAVILAN – Străzile: Plevnei, Răspântiilor, Fundătura Ovidiu
- la vest – UTR Nr. **7** – Străzile: limita conventională a primului rând de loturi la străzile Luminii, Dealului, Alexandru cel Bun, Dorobanti (DJ 215)

**13.10.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :**

- Institutii publice si servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**) ;
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**) ;
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);

- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (**CR**);
- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor care traversează localitatea (**TA**);

**13.10.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

-L – Zona locuințelor și funcțiuni complementare ;

**13.10.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **IS** – Zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general (funcțiuni complexe);

- Activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante (**In**), cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat, extinderi ale activităților existente menținute ;

- Activități de tip **P** – Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;

- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Funcțiunea **CR** – Circulații rutiere și amenajări : modernizare străzi, amenajări intersecții, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

**13.10.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:**

- Zona drumurilor principale (DJ și DC);

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor.

**13.10.5. UTILIZĂRI INTERZISE ÎN ZONA DE LOCUINTE :**

- Unități industriale și de depozitare poluante (**Ip**)

- Unități agricole (**A**)

- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)

**13.10.5. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică/PUZ cu regulament/PUD):**

- În zona funcțională **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante (**In**), după caz

- În zonă nestructurată urbanistic;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni.

**13.10.6. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;

- În restul zonelor de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

**13.10.7. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE**

- Accesurile carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesurile la instituții publice și zone nou lotizate, iar accesurile directe se vor realiza pe parcelă;

**13.10.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI**

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

**13.10.9. PARCELARE / ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**



- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

#### 13.10.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare și **TE** – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip **IS** – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P** – Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

#### 13.10.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

### 13.11. UTR NR. 11 – ORAȘ BĂICOI – ZONA REZIDENȚIALĂ ȚINTEA

Este situată în partea estică a localității de o parte și alta a unor zone din strada Independentei cu vecinătățile:

- la nord – EXTRAVILAN – Străzile : limita convențională a primului rând de loturi str. Păcurii, Dâmbului, Albăstrelelor, Drum de exploatare De 809, Crisului, Piatra Arsă
- la sud – EXTRAVILAN – Străzile: Drum de exploatare De 1579
- la est – UTR nr. **12** – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi la strada Piatra Craiului
- la vest – UTR nr. **9, 10, 2b** – Străzile: limita convențională a primului rând de loturi la străzile Livezilor, Gladiolelor, Lăcrămioarelor, Piatra Craiului

#### 13.11.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE MENȚINUTE :

- Instituții publice și servicii de interes general (**IS**);
- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**);
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (**CR**);
- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor care traversează localitatea, conform Legii

apelor

#### 13.11.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

-**L** – Zona locuințelor și funcțiuni complementare ;

#### 13.11.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** – Zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general (funcțiuni complexe);
- Activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat, extinderi ale activităților existente menținute ;
- Activități de tip **P** – Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- Activități de tip **TE** – Echipamente tehnico – edilitare pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CR** – Circulații rutiere și amenajări : modernizare străzi, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru funcțiuni de bază și complementare.

#### 13.11.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona drumurilor principale (DJ și DC);

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor.

**13.11.5. UTILIZARI INTERZISE IN ZONA DE LOCUINTE :**

- Unități industriale și de depozitare poluante Ip
- Unități agricole
- Obiective de gospodărie comunală noi

**13.11.6. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică/PUZ cu regulament/PUD):**

- In zona de protecție a monumentelor;
- In zona funcțională I – Unități industriale și de depozitare nepoluante (In), după caz.
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In zona de protecție sanitară a stației de epurare până la construirea noii stații de epurare;
- In toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală

nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

**13.11.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DN / DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- In restul zonelor de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

**13.11.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

**13.11.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI**

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă.

**13.11.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

**13.11.11. SPATII VERZI**

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip I – Unități industriale și de depozitare și TE – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip IS – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire L – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele funcțiunii P – Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement ;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

**13.11.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

**13.12. UTR NR. 12 – ORAȘ BĂICOI – ZONA INDUSTRIALĂ SI DE SERVICII ȚINTEA**

Este situată în partea extrem estică a localității, este compusă din mai multe trupuri, bine grupate, despărțite de vegetație forestieră, cu următoarele vecinătăți:

-la nord – EXTRAVILAN – Străzile : Drum de exploatare De 1203, Drum de exploatare De 1204

-la sud – EXTRAVILAN – limita convențională a primului rând de loturi la DJ 100F

-la est – EXTRAVILAN – C.F. Ploiesti – Slănic Prahova

-la vest – UTR nr. 11 – Străzile: intersecția Str. Independentei – Str. Valea lui Dan – DJ 100F

**13.12.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE MENȚINUTE :**

- Institutii si servicii de interes general specifice zonelor industriale (**IS**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Unități agricole în incintele existente (**A**);
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CR**);

**13.12.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ:**

- Zona pentru unități industriale, de depozitare si transport (**I**);

**13.12.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază sau amplasate izolat;

- Institutii si servicii specifice zonelor industriale (**IS**)

- Activități de tip unități agricole în incinte proprii (**A**);

- Obiective de gospodărie comunală (**GC**)

- Activități de tip spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**), cu rol de protecție;

- Activitati de tip constructii aferente echipării tehnico–edilitare a zonei (**TE**) pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Functiunea circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CR**) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersectii, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia rezervă pentru unități industriale și agroindustriale, de depozitare, transporturi, de prestări de servicii si functiuni complementare.

**13.12.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:**

- Zona drumurilor principale DJ si DC ;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea functiunii de bază ;

**13.12.5. UTILIZĂRI INTERZISE**

- locuinte si institutii publice

- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la stradă

- zone de agrement si sport

**13.12.6. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică/PUZ cu regulament/PUD):**

- In zonă nestructurată urbanistic;

- In toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

**13.12.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;

- In restul zonelor industriale se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

**13.12.8. . ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administratie.

- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

### **13.12.9. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI**

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) si **A** (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) si asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

### **13.12.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

### **13.12.11. SPATII VERZI**

Se vor amenaja si întreține spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC si alte străzi principale;

- de protectie în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare, **A** – Unități agricole în incintele existente si **TE** – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;

- decorativ in incintele de tip **IS** – Institutii publice si servicii de interes general si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P** – Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;

- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

### **13.12.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

## **13.13. UTR NR. 13 – ORAȘ BĂICOI – ZONA INDUSTRIALĂ LILIEȘTI**

Este situată în partea extrem sudică a teritoriului intravilan al localității, de o parte si alta a străzii Înfrățirii (drumul județean DJ 215), cu următoarele vecinătăți:

- la nord – UTR nr.9 – Pârâu local (zonă de băltire)

- la sud – UTR nr. 14 – Străzile: D.N. 1

- la est – EXTRAVILAN – Străzile : Drum de exploatare De 1772,

- la vest – UTR nr. 9 – Străzile: Drum de exploatare De 1807

### **13.13.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE MENȚINUTE :**

- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Institutii publice si servicii de interes general specifice zonelor industriale (**IS**);
- Zona locuinte (**L**)
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CR**);

### **13.13.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ:**

- Zona pentru unități industriale, de depozitare si transport (**I**);

### **13.13.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip unități agricole (A);
- Institutii publice și servicii (IS)
- Extinderi la locuințele existente și anexe gospodărești (L)
- Activități de tip spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P),
- Activități de tip construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE) pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea circulației rutiere și amenajările lor aferente (CR) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru unități industriale și agroindustriale, de depozitare, transporturi, de prestări de servicii și funcțiuni complementare (Ai).

#### 13.13.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protecție ale tumulilor reparați ;
- Zona drumurilor principale DN, DJ și DC ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea funcțiunii de bază ;

#### 13.13.5. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe noi (L) ;
- Construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă ;

**13.13.6. INTERDICTII TEMPORARE** (până la aprobare documentație specifică sau PUZ cu regulament/PUD ):

- În zonă nestructurată urbanistic;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

#### 13.13.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DN / DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- În restul zonelor industriale se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### 13.13.8. . ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

#### 13.13.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) și A (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

#### 13.13.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

**13.13.11. SPATII VERZI**

Se vor amenaja si întreține spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DN, DJ si alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare, **A** – Unități agricole în incintele existente si **TE** – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ in incintele de tip **IS** – Institutii publice si servicii de interes general si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P** – Spatii verzi amenajate, de protecție, sport ;
- decorativ si de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

**13.13.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

**13.14. UTR NR. 14 – ORAȘ BĂICOI – ZONA INDUSTRIALĂ BĂICOI-SUD**

Este situat in partea extrem sudica a teritoriului intravilan al localitatii de o parte si alta a strazii de acces din D.N. 1 cu urmatoarele vecinatati:

- la nord-est – EXTRAVILAN – Străzile : D.N. 1
- la sud-vest – EXTRAVILAN – C.F. Ploiesti-Sinaia
- la sud-est – EXTRAVILAN – Străzile : Drum de exploatare De (prelungirea drumului județean DJ 215)
- la nord-vest – EXTRAVILAN

**13.14.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE MENȚINUTE :**

- Institutii publice si servicii de interes general specifice zonelor industriale (**IS**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Unități agricole în incintele existente (**A**);
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CR**);

**13.14.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ:**

- zona pentru servicii de interes general , unități industriale, de depozitare si transport (**I**);

**13.14.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **I** corect integrate in functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip unități agricole (**A**);
- Institutii publice si servicii (**IS**)
- Activități de tip spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**),
- Activitati de tip constructii și echipamente de echipare tehnico – edilitare (**TE**) pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Functiunea circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CR**) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia rezervă pentru unități industriale și agroindustriale, de depozitare, transporturi, de prestări de servicii si functiuni complementare.

**13.14.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:**

- Zonele de protecție a tumulilor reperiți ;
- Zona adiacentă drumurilor principale DN, DJ, DC ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea functiunii de bază ;
- In toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii.

**13.14.5. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Locuinte (**L**)

- Constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada ;

**13.14.6. INTERDICTII TEMPORARE** – zona cu restrictie pana la aprobare PUZ cu regulament:- pentru functiunile ( conform delimitare plansa reglementari )

- In zona functionala **I** – Unitati industriale si de depozitare nepoluante;

- In zona functionala **A** – Unitati agricole in incintele existente si noi;

- In zona functionala **IS** – Institutii publice si servicii

- In zona de protectie a tumulilor;

- In zona nestructurata urbanistic;

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala

nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii sau exista suspiciuni vis-a-vis de conditiile de amplasare sau a celor de fundare.

**13.14.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DN / DJ se va face pe alinierea stabilita prin limitele zonei de siguranta a drumului sau prin PUZ cu regulament ;

- In restul zonelor industriale se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism si preluate in prezentul regulament.

**13.14.8. . ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

• Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administratie.

• Se vor obtine avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcela;

**13.14.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI**

- Pana la realizarea retelei de apa potabila propusa in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Pana la realizarea/reabilitarea retelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activitati de tip **I** (unitati industriale si de depozitare nepoluante) si **A** (unitati agricole in incintele existente) fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

**13.14.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate, in situatia ca difera fata de cele ale functiunii de baza stabilite prin prezentul Regulament.

**13.14.11. SPATII VERZI**

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DN, DJ si alte strazi principale;

- de protectie in incintele cu activitati de tip **I** – Unitati industriale si de depozitare, **A** – Unitati agricole in incintele existente si **TE** – Constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;

- decorativ in incintele de tip **IS** – Institutii publice si servicii de interes general si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** – Zone de locuit (gradini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P** – Spatii verzi amenajate, de protectie, sport, agrement, loisir;

- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

**13.14.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

**13.15. UTR NR. 15 – ORAȘ BĂICOI – ZONA INDUSTRIALĂ PREORĂȘENEASCĂ**

Este situată în partea de vest-sud-vest a teritoriului intravilan al localității, de o parte și alta a străzii 9 Mai, de acces din D.N. 1, cu următoarele vecinătăți:

- la nord-est – UTR nr. 7, 2a – Străzile :
- la sud-vest – Străzile: D.N. 1
- la sud-est – EXTRAVILAN - Străzile :
- la nord-vest – EXTRAVILAN

**13.15.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE MENȚINUTE :**

- Instituii și servicii de interes general specifice zonelor industriale (**IS**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**) ;
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**);
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (**CR**);

**13.15.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ:**

- Zona pentru unități industriale, de depozitare și transport (**I**);

**13.15.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **I** nepoluante corect integrate în funcțiunea de bază sau izolat;
- Activități de tip unități agricole (**A**);
- Instituii publice și servicii de interes general (**IS**)
- Activități de tip spații verzi amenajate, de protecție, agrement (**P**), numai cu rol de protecție;
- Activități de tip construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**) pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea circulații rutiere și amenajările lor aferente (**CR**) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru unități industriale și agroindustriale, de depozitare, transporturi, de prestări de servicii și funcțiuni complementare (**Ai**).

**13.15.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:**

- Zona drumurilor principale DC și DN ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea funcțiunii de bază ;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

**13.15.5. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Locuințe noi (**L**)
- Construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă ;

**13.15.6. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică/PUZ cu regulament/PUD):**

- În zona funcțională **A** – Unități agricole;
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

**13.15.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DN / DC se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- În restul zonelor industriale se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

**13.15.8. . ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**



- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administratie.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

#### **13.15.9. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI**

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) si **A** (unități agricole ) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) si asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

#### **13.15.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

#### **13.15.11. SPATII VERZI**

Se vor amenaja si întreține spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DN, DC si alte străzi principale;
- de protectie în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare, **A** – Unități agricole în incintele existente si **TE** – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ in incintele de tip **IS** – Institutii publice si servicii de interes general si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P** – Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

#### **13.15.12. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

### **13.16. UTR NR. 16 – ORAȘ BĂICOI – ZONA INDUSTRIALĂ BĂICOI-VEST**

Este situată în partea extrem vestica a teritoriului intravilan al localității, de o parte si alta a străzii de acces din D.N. 1, cu următoarele vecinătăți:

- la nord-est – UTR nr. **6, 8** – Străzile :
- la sud-vest – EXTRAVILAN – Străzile : D.N. 1
- la sud-est – EXTRAVILAN – Străzile : Republicii
- la nord-vest – EXTRAVILAN –

#### **13.16.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE MENȚINUTE :**

- Institutii publice si servicii de interes general specifice zonelor industriale (**IS**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Locuinte individuale, colective (**L**)
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CR**);

#### **13.16.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ:**

- Zona pentru unități industriale, de depozitare si transport (**I**);

#### **13.16.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip I corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Institutii și servicii de interes general (IS)
- Locuinte noi numai în zona cu funcțiunea de locuire (L)
- Activități de tip unități agricole (A);
- Activități de tip spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P),
- Activități de tip aferent echipării tehnico – edilitare a zonei (TE) pentru îmbunătățirea utilităților;
- Obiective de gospodărie comunală (GC);
- Funcțiunea circulației rutiere și amenajările lor aferente (CR) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru unități industriale și agroindustriale, de depozitare, transporturi, de prestări de servicii și funcțiuni complementare (Ai).

#### 13.16.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zona drumurilor principale DJ și DN ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea funcțiunii de bază ;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

#### 13.16.5. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuinte noi (L)
- Construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă ;

#### 13.16.6. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică/PUZ cu regulament/PUD):

- În zona funcțională A – Unități agricole
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

#### 13.16.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DN / DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- În restul zonelor industriale se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### 13.16.8. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

#### 13.16.9. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;
- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) și A (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

#### 13.16.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate, în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.

#### 13.16.11. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DN, DJ și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare, **A** – Unități agricole în incintele existente și **TE** – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip **IS** – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P** – Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

#### 13.16.12. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

### 13.17. UTR NR. 17 – 36 ORAȘ BĂICOI – TRUPURI IZOLATE

Situate dispersat pe aproape întreg conturul localității, în interiorul teritoriului administrativ al orașului Băicoi și cartierelor sale componente.

#### 13.17.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE MENȚINUTE :

- Zone de locuit (**L**); - **UTR 17,18,19**
- Instituții publice de interes general (**IS**) - **UTR 20,21** ;
- Unități industriale și de depozitare (**I**);- **UTR 22,23,24,25,26**
- Unități agricole în incintele existente (**A**); - **UTR 27,28,29,30,31**
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**); - **UTR 32,33,34,35**
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (**CR**);
- Funcțiuni mixte rezultat al vecinătății în cadrul aceluiași trup (**MIXT**)- **UTR 36** ;

#### 13.17.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ: diversă, în principal:

- **UTR 17,18,19** - Zone de locuit (**L**);
- **UTR 20,21** - Instituții publice de interes general (**IS**);
- **UTR 22,23,24,25,26** - Unități industriale și de depozitare (**I**):
- Zona de unități industriale și depozitare (**I**) compusă din: fabrici, ateliere / secții productive, baze de aprovizionare, centre logistice, depozite, alte unități economice – existente sau propuse, clasificate astfel :
  - industrie petrolieră: exploatare, transport, tratare și depozitare ;
  - întreprinderi industriale nocive sau poluante;
  - întreprinderi industriale mici și mijlocii de producție și servicii nenocive, depozite etc.
- **UTR 27,28,29,30,31** - Unități agricole în incintele existente (**A**):
- Construcții aferente activităților agricole – complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, ferme pomicole, sere, etc.

- **UTR 32,33,34,35** - Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**) legate de :

- a. Tratarea și furnizarea apei potabile ;
- b. Epurarea și evacuarea apelor uzate ;
- c. Transformarea și distribuția energiei electrice ;
- d. Transportul și distribuția gazului metan ;
- e. Reteaua de telefonie și CATV ;

- **UTR 36 MIXT** - Funcțiuni mixte rezultat al vecinătății în cadrul aceluiași trup (**MIXT**) ;

#### 13.17.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE, funcție de tipul zonei funcționale menținute :

- \* În general vor fi autorizate :

- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
  - Activități de tip unități agricole în incinte proprii (**A**);
  - Activități de tip spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**);
  - Activități de tip construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**) pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități și facilități legate de acestea;
  - Funcțiunea circulației rutiere și amenajările lor aferente (**CR**) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersecții, poduri;
  - Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru dezvoltări ulterioare ;
    - \* În mod specific sunt admise și vor fi autorizate :
      - În UTR 17,18,19 - Zone de locuit (**L**):
  - pe aceeași parcelă – **IS, P, TE, CR** :
    - Institutii publice și servicii de interes general (**IS**);
    - Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
    - Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
    - Circulații rutiere și amenajărilor aferente (**CR**)
  - pe parcele distincte – **IS, I (nepoluante), P, TE, CR** :
    - Institutii publice și servicii de interes general (**IS**);
    - Unități industriale și de depozitare nepoluante și cu volum mic de transporturi (**I**)
    - Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
    - Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
    - Circulații rutiere și amenajărilor aferente (**CR**)
      - În UTR 22,23,24,25,26 - Unități industriale și de depozitare (**I**) pe aceeași parcelă :
        1. Institutii publice și servicii de interes general (**IS**);
        2. Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
        3. Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
        4. Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
        5. Circulații rutiere și amenajările aferente (**CR**)
- In termeni reali, funcțiunile admise sunt: administrație, comerț, alimentație publică, prestări servicii, circulație și transporturi, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, evacuare ape uzate, alimentare cu energie termică și gaze, colectare deseuri menajere și industriale, funcțiune ecologică – crearea de spații verzi de aliniament și de protecție.
- În UTR 27,28,29,30,31 - Unități agricole în incintele existente (**A**) :
    - pe aceeași parcelă :
      - Institutii publice și servicii de interes general (**IS**);
      - Parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
      - Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
      - Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
      - Circulații rutiere și amenajările aferente (**CR**)
- In termeni reali, funcțiunile admise sunt: administrație, grupuri sociale, prestări servicii pentru agricultură și mecanizare, comerț, circulație și transporturi, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare- evacuare ape uzate, gaze naturale, colectare și neutralizare deseuri menajere și agricole, funcțiunea ecologică - spații verzi aferente de aliniament și de protecție.
- pe parcele independente :
    - Spații de depozitare
    - Construcții anexe
  - În UTR 32,33,34,35 - Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**) :
    - Numai construcții pentru activități complementare funcțiunii de bază (birouri, grup social, etc.).

• În UTR 36 **MIXT** - Funcțiuni mixte rezultat al vecinătății în cadrul aceluiași trup (**MIXT**), respectiv funcțiunea unităților agricole și a instituțiilor publice de interes general:

- pe aceeași parcelă :
  - Institutii publice si servicii de interes general (**IS**);
  - Parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
  - Obiective de gospodărie comunală (**GC**)
  - Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**)
  - Circulații rutiere si amenajările aferente (**CR**)

În termeni reali, funcțiunile admise sunt: administratie, grupuri sociale, prestări servicii pentru agricultură și mecanizare, comert, circulatie si transporturi, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare-evacuare ape uzate, gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si agricole, functiunea ecologica - spatii verzi aferente de aliniament si de protectie.

- pe parcele independente :
  - Spații de depozitare
  - Construcții anexe

#### 13.17.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zona drumurilor principale DJ si DN ;
- Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor care traverseaza localitatea, conform Legii apelor ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea functiunii de bază ;

#### 13.17.5. INTERDICTII TEMPORARE :

- Până la aprobare documentației specifică/PUZ cu regulament/PUD în zonele în care acest tip de documentație este impus de regulamente , in zonele determinate in plansa de reglementari urbanistice

- În zonă nestructurată urbanistic;

- În toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

- În UTR 27,28,29,30,31 - Unități agricole în incintele existente (**A**) :

- În situația în care apar solicitări pentru înființarea de activități cu profil agricol noi, până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent, însoțit de Studiul de impact asupra mediului și Acordul de Mediu și / sau Autorizația de Mediu conform prevederilor Legii protecției mediului.

- La schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare și obținerea avizelor legale

- Zonele de protecție sanitară pentru funcțiunile vecine activităților cu profil agricol vor fi conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536 / 1997.

#### 13.17.6. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE :

- În UTR 22,23,24,25,26 - Unități industriale și de depozitare (**I**) pe aceeași parcelă :

- Este interzisă autorizarea construcțiilor în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație (prospectul străzilor) și a altor lucrări de infrastructură, conform articolului 5.2. din RLU.

- Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității, siguranței și funcționalității spațiului public.

- Este interzisă autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau cu riscuri tehnologice grave sau care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit stabilite prin studiu de impact.

- În UTR 27,28,29,30,31 - Unități agricole în incintele existente (**A**) :

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de infrastructură, conform art. 5.2. este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

- Se interzice amplasarea unor obiective cu activități poluante în alte zone funcționale pentru care reglementările specifice prevăd zone de protecție sanitară (teritorii protejate)

- Se interzice autorizarea oricărui fel de construcții și anexe care nu respecta normele sanitare legale, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respecta distanțele normate față de zona de locuit.

#### 13.17.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DN / DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament;

- În restul zonelor trupuri independente de intravilan se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

#### 13.17.8. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

• Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.

• Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

#### 13.17.9. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art. 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) și A (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

#### 13.17.10. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat potrivit Legii, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele avizatoare interesate, **în situația că diferă față de cele ale funcțiunii de bază stabilite prin prezentul Regulament.**

#### 13.17.11. SPAȚII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DN, DJ și alte străzi principale;

- de protecție în incintele cu activități de tip I – Unități industriale și de depozitare, A – Unități agricole în incintele existente și TE – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;

- decorativ în incintele de tip IS – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire L – Zone de locuit (grădini de fatadă);

#### 13.17.12. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin art. 10.2. din RLU.

## VI. GESTIONAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORASULUI BĂICOI (R.L.U.O.B.)** este un document tehnic întocmit în conformitate cu **H.G. 525 / 1996** și cu Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor de urbanism – reglementare tehnică – aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.2000, indicativ **GM - 007 – 2000**.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORASULUI BĂICOI (R.L.U.O.B.) se aprobă prin hotărârea Consiliului local al orașului Băicoi, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată și completată) și a opiniilor rezultate din consultarea publicului și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Valabilitatea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate anterior se extinde de drept pentru acele investiții pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism, în termenul de valabilitate al acestuia.

Documentatia astfel aprobată va fi utilizată de către functionarii publici ai serviciului de specialitate al Consiliului local al orașului Băicoi pentru emiterea Certificatelor de Urbanism, a Autorizatiilor de Construire si a elaborării temelor de proiectare pentru PUZ si PUD.

Pentru a putea emite aceste acte de autoritate functionarul public de la serviciul de specialitate va trebui să aibă la îndemână permanent următoarele instrumente de lucru :

1. Regulamentului local de Urbanism al orașului Băicoi (RLUOB) - volumul integral si plansele aferente "REGLEMENTĂRI PE UTR -uri", în care se identifică zonele cu conditii de autorizare directa si cele care au interdictii temporare de construire până la aprobarea PUZ si/sau PUD; de aici își extrage regulile stabilite pentru fiecare zonă / subzonă funcțională.

2. Planul Urbanistic General al orașului Băicoi - plansele "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", " ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA ", "PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" ;

5. STUDII PREGATITOARE ale Planului Urbanistic General Băicoi, care fac parte integranta din acesta ;

6. GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, indicativ GM - 007 - 2000 cu toate anexele.

7. Legislatia în domeniu si complementară urbanismului, în continuă completare si îmbunătățire.

Informatia este densă, de o mare complexitate si se adresează atât din punct de vedere al continutului, cât si a prezentării (grafică și materiale scrise) specialistilor din administratie care gestioneaza formarea si evolutia structurii urbane proprii și specifice orașului.

Se impune, în consecință utilizarea riguroasă a documentatiei si interpretarea corectă a reglementărilor stabilite, în beneficiul exclusiv al dezvoltării corecte a structurii functionale si configurativ - spatiale a orasului Băicoi.

INTOCMIT  
Arh.urb. Nitescu Mircea