S.C. CONSPROIECT S.A. GALATI
Str. Prelungirea Traian, nr. 3, bloc V3
Nr. inreg: J17/773/2001; Tel: 0236 /411052, Fax: 0236 / 411052

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.G.

I. DISPOZIŢII GENERALE

I.1 Rolul regulamentului general de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice precum şi a regulamentelor locale de urbanism de pe întreg teritoriul comunei Vânători, atât în intravilan cât şi în extravilan.

Regulamentul general de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora.

Planul urbanistic şi regulamentul local cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor iar modificarea regulamentului odată aprobat se va face numai în condiţiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.) constituie **act de autoritate al administraţiei publice locale** şi a fost aprobat pe baza avizelor obţinute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, de către Consiliul Local al comunei Vânători cu numărul .....din.....

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.G.-ului, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 şi Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

S-au preluat toate prevederile cuprinse în documentaţiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior şi aprobate conform legii, după cum urmează:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.);
- Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţului Galaţi;
- Plan Urbanistic Zonal – Trup L, comuna Vânători, pr. nr. 49/2002-elaborat de către S.C. ARHICONS B.M.P. S.R.L. Galaţi;
- Studiu geotehnic pentru comuna Vânători elaborat de S.C. CONSPROIECT S.A. Galaţi.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul General de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul cât şi în extravilanul comunei Vânători.

Intravilanul se referă la satele Vânători, Odaia Manolache şi Costi şi la celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ al comunei Vânători.

Intravilanul aprobat conform planşei de reglementări a P.U.G. va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996.

Suprafaţa intravilanului aprobată pentru comuna Vânători prin prezentul P.U.G şi R.L.U este 633,93 ha.

Zonificarea funcţională a comunei Vânători s-a stabilit în conformitate cu planşele A3 şi R.L. în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprinde localitatea şi de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor, care se vor aplica în cadrul fiecărei zone.

Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.) s-a făcut conform planşei de Reglementări A3.

U.T.R. – ul este o prezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune predominantă şi omogenitate funcţională, structurală şi de morfologie urbană (rurală), fiind delimitată prin limite fizice existente în teren (străzi sau limite de proprietate) şi pentru care se pot stabili aceleaşi condiţii de construibilitate.

Intravilanul comunei Vânători a fost împărţit în 37 U.T.R–uri, astfel:

- TRUP A – SAT VÂNĂTORI
- TRUP A1
  - U.T.R 1
    - zonă pentru locuinţe;
    - zonă pentru instituţii şi servicii;
    - zonă pentru unităţi industriale şi depozitare;
    - zonă pentru căi de comunicaţie;
    - zonă pentru spaţii verzi amenajate, perdele de protecţie, sport şi agrement;
  - U.T.R 2
    - zonă pentru locuinţe propuse;
    - zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
    - zonă pentru echipare edilitară propuse;

- U.T.R 3
  - zonă pentru locuinţe propuse;
  - zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
  - zonă pentru echipare edilitară propuse;

- TRUP A2
  - U.T.R 4
    - zonă pentru locuinţe;
    - zonă pentru instituţii şi servicii;
    - zonă pentru căi de comunicaţie existente;
  - U.T.R 5
    - zonă pentru instituţii şi servicii;
    - zonă pentru unităţi industriale şi depozitare;
    - zonă pentru echipare unităţi agricole;
  - U.T.R 6
    - zonă pentru unităţi industriale şi depozitare;
  - U.T.R 7
    - zonă pentru unităţi industriale şi depozitare;
  - U.T.R 8
    - zonă pentru locuinţe propuse;
    - zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
    - zonă pentru echipare edilitară propuse;
  - U.T.R 9
    - zonă pentru locuinţe propuse;
    - zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
    - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP A3 – U.T.R. 10
  - zonă pentru gospodărie comunală;
- TRUP A4– U.T.R. 11

- zonă pentru unităţi industriale şi depozitare;
- zonă pentru echipare edilitară;

- TRUP A5– U.T.R. 12
  - zonă pentru instituţii şi servicii;
- TRUP B – SAT ODAIA MANOLACHE
- TRUP B1
  - U.T.R 13
    - zonă pentru locuinţe;
    - zonă pentru instituţii şi servicii;
    - zonă pentru căi de comunicaţie;
    - zonă pentru gospodărie comunală;
    - zonă pentru echipare edilitară;
  - U.T.R 14
    - zonă pentru instituţii şi servicii;
  - U.T.R 15
    - zonă pentru locuinţe propuse;
    - zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
    - zonă pentru echipare edilitară propuse;
  - U.T.R 16
    - zonă pentru locuinţe propuse;
    - zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
    - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP B2
  - U.T.R 17
    - zonă pentru locuinţe propuse;
    - zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
    - zonă pentru echipare edilitară propuse;
  - U.T.R 18

- zonă pentru unităţi industriale şi depozitare;

– U.T.R 19

- zonă pentru gospodărie comunală;

- TRUP C – SAT COSTI
- TRUP C1

– U.T.R 20

- zonă pentru locuinţe;
- zonă pentru instituţii şi servicii;
- zonă pentru căi de comunicaţie;

– U.T.R. 21

- zonă pentru gospodărie comunală;

– U.T.R 22

- zonă pentru locuinţe propuse;
- zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
- zonă pentru echipare edilitară propuse;

- TRUP C2

– U.T.R 23

- zonă pentru locuinţe;
- zonă pentru instituţii şi servicii;
- zonă pentru căi de comunicaţie;

– U.T.R 24

- zonă pentru unităţi industriale şi depozitare;

- TRUP C3

– U.T.R 25

- zonă pentru echipare edilitară;

- TRUP D

– U.T.R 26

- zonă pentru unităţi industriale şi depozitare;

- U.T.R 27
  - zonă pentru instituţii şi servicii;
  - zonă pentru căi de comunicaţie;
- U.T.R 28
  - zonă pentru locuinţe propuse;
  - zonă pentru căi de comunicaţie existente;
  - zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
  - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- U.T.R 29
  - zonă pentru locuinţe propuse;
  - zonă pentru căi de comunicaţie propuse;
  - zonă pentru echipare edilitară propuse;

- TRUP E
  - U.T.R 30
    - zonă pentru unităţi industriale şi depozitare;
- TRUP F
  - U.T.R 31
    - zonă pentru destinaţie specială;
- TRUP G
  - U.T.R 32
    - zonă pentru gospodărie comunală;
- TRUP H
  - U.T.R 33
    - zonă pentru gospodărie comunală;
- TRUP I
  - U.T.R 34 – SITURI ARHEOLOGICE
- TRUP J1 ÷ J3
  - U.T.R 35 ÷ 37 - zonă pentru echipare edilitară propuse;

Pentru amplasarea exactă în teritoriu a noilor funcţiuni stabilirea limitelor cadastrale va putea fi realizată numai după elaborarea şi aprobarea studiilor de specialitate necesare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI VÂNĂTORI

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

4.1 Terenurile agricole din extravilan (**TA**) s-au delimitat conform planşei A1 şi R.L. şi se supun prevederilor **art. 3** din **R.G.U.**

Din suprafaţa totală 4.490,00 ha ce reprezintă teritoriul administrativ al comunei Vânători, terenurile agricole din extravilan ocupă 3.487,00 ha, reprezentând 77,66 % din teritoriul comunei.

Necesitatea extinderii localităţilor urbane şi rurale poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafeţe de teren, destinate activităţilor agricole, din teritoriul administrativ al acestora.

Întrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I şi II), reprezintă o resursă naturală necesară vieţii, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată cuprinde interdicţii şi condiţionări privind utilizarea lor).

Corelat cu prevederile acesteia, Legea nr. 50/1991 (republicată) limitează, de asemenea, posibilităţile autorizării construcţiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcţiile care servesc activităţilor agricole (adăposturi pentru animale şi spaţii de depozitare a recoltelor şi utilajelor agricole), fără

a primi o delimitare ca trup al localităţii. În această categorie nu pot fi incluse construcţiile de locuinţe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Utilizarea pentru construcţii a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Vânători se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) şi a Legii 18/1991 (republicată). Amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătăţiri funciare, precum şi plantate cu vii şi livezi este *interzisă*.

4.2 Terenurile agricole din intravilan (**TA**) s-au delimitat conform planşelor A1 şi R.L. şi se supun prevederilor **art. 4** din **R.G.U.**

Din suprafaţa totală 633,93 ha care reprezintă teritoriul intravilan al comunei Vânători, terenurile agricole ocupă 285,88 ha, reprezentând 45,10 % din acesta şi 6,37 % din teritoriul total al comunei.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art. 4** din **R.G.U.** şi **pot fi utilizate**, în măsura necesităţilor, pentru orice construcţie sau amenajare **conform zonificării funcţionale** stabilite prin P.U.G.

Reglementările cuprinse în art. 4 reprezintă o sinteză a prevederilor prezentului Regulament, referitoare la condiţiile de amplasare a construcţiilor în cadrul localităţii, la asigurarea echipării tehnico-edilitare şi a compatibilităţii funcţiunilor, precum şi a procentului de ocupare a terenului.

4.3 Suprafeţele împădurite din teritoriul administrativ al comunei Vânători s-au delimitat conform planşelor A1 şi R.L. şi se supun prevederilor **art. 5** din **R.G.U.**

Din suprafaţa totală 4.490,00 ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Vânători, suprafeţele împădurite ocupă 193,00 ha, reprezentând 4,30 % din teritoriul comunei.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetaţie forestieră, cu o suprafaţă mai mare de 0,25 ha (Legea nr. 26/1996 - codul silvic).

Fondul forestier, proprietate publică sau privată, reprezintă o avuţie naţională. Reducerea suprafeţelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice şi ecologice a acestora. Respectarea prevederilor art. 5 asigură conservarea unei bogăţii naturale - pădurea - şi permite diminuarea tendinţelor de ocupare cu construcţii a terenurilor silvice prin defrişări succesive (fenomen întâlnit pe versanţii împăduriţi).

La amplasarea la distanţe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unităţi comerciale sau de altă natură, care prin funcţionare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obţine în prealabil avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.

Reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publică şi privată este interzisă.

În mod excepţional, pentru construcţii cu destinaţie militară, pentru căi ferate, şosele de importanţă deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări şi echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătăţiri funciare, de gospodărie a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, *ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice-cu, sau fără defrişarea pădurii-se aprobă potrivit legii.*

4.4 Resursele de apă ale comunei Vânători sunt puse în evidenţă în cadrul planşelor A1 şi R.L. şi se supun prevederilor **art. 7** din **R.G.U.**

Din suprafaţa totală 4.490,00 ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Vânători, resursele de apă ocupă 39,00 ha, reprezentând 0,87 % din teritoriul comunei. Principalele ape care traversează zonele construite sunt pâraiele Valea Manolache, Valea Cânepii, Valea Mare, Valea Sultanul, etc.

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se va face conform **art. 7 din R.G.U.**

Albia minoră este suprafaţa de teren ocupată permanent sau temporar de apă, ce asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obişnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porţiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecţie sanitară cu regim sever ale captărilor de apă se delimitează de către autorităţile administraţiei locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ţinând seama de „Hotărârea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară – H.G. 101/1997".

Întreţinerea şi buna funcţionare a instalaţiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deţinător prin instituirea perimetrelor de protecţie sanitară care constau, în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puţin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3 m;
- taluzarea din jur, în pantă spre exterior şi betonarea acestuia.

4.5 Conform listei monumentelor istorice din judeţul Galaţi, actualizată în 2004, publicată în M.O. 646 bis din 16.07.2004, figurează:

- **cod GL-I-s-B-02997 sat Vânători, comuna Vânători – situl arheologic de la Vânători, punct „La Jorical" între km 10 şi 11 pe calea ferată Galaţi-Bârlad;**
- cod GL-I-s-B-02997.01 sat Vânători, comuna Vânători – situl arheologic de la Vânători, punct „La Jorical" între km 10 şi 11 pe calea ferată Galaţi-Bârlad, sec. II-III p. Chr. Epoca romană;
- cod GL-I-s-B-02997.02 sat Vânători, comuna Vânători – situl arheologic de la Vânători, punct „La Jorical" între km 10 şi 11 pe calea ferată Galaţi-Bârlad, sec. XII-XI a. Chr. Hallstatt;
- **cod GL-I-s-B-02997 sat Vânători, comuna Vânători – situl arheologic de la Vânători, punct „Amiral" între km 10 şi 11 pe calea ferată Galaţi-Bârlad;**
- cod GL-I-s-B-02997.01 sat Vânători, comuna Vânători – situl arheologic de la Vânători, punct „Amiral" între km 10 şi 11 pe calea ferată Galaţi-Bârlad, sec. XVI Epoca medievală;
- cod GL-I-s-B-02997.02 sat Vânători, comuna Vânători – situl arheologic de la Vânători, punct „Amiral" între km 10 şi 11 pe calea ferată Galaţi-Bârlad, sec. X-XI Epoca migraţiilor;
- cod GL-I-s-B-02997.03 sat Vânători, comuna Vânători – situl arheologic de la Vânători, punct „Amiral" între km 10 şi 11 pe calea ferată Galaţi-Bârlad, sec. IV p. Chr. Epoca daco=romană;

Zonele de protecţie a siturilor se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite de Direcţia pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Naţional construit în colaborare cu organismele centrale şi locale specializate (ale M.T.C.T. şi M.A.A.P.M.). Conform art. 59

(legea nr. 422/2001) se consideră zonă de protecţie suprafaţa delimitată cu o rază de **100 m** în localităţile urbane, **200 m** în localităţile rurale şi **500 m** în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric.

Aplicarea **art. 9 din R.G.U.** poate veni în sprijinul diminuării tendinţelor de alterare a calităţii fondului construit şi a coerenţei ansamblurilor cu valoare de patrimoniu cultural, prin executarea unor construcţii noi sau a lucrărilor de reparaţii neautorizate în zonele delimitate cu regim de rezervaţie.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Punerea în evidenţă a zonelor cu **alunecări de teren** s-a făcut în cadrul STUDIULUI GEOTEHNIC care face parte integrantă din prezentul P.U.G. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea Consiliului Judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale.

În cadrul localităţii Odaia Manolache s-au format ravene şi desprinderi de teren din cauza pământurilor loessoide din zonă. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art. 10** din **R.G.U.** În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcţiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcţii pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc şi cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu completările şi modificările ulterioare.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţeleg: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, zone inundabile şi altele delimitate pe planşele parte componentă a P.U.G comuna Vânători.

5.2 Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de **zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă şi canalizare,** conform **art. 11** din **R.G.U.**

5.3 Se va ţine cont că pe teritoriul comunei Vânători există sedii ale fostelor IAS-uri (unele din ele nefuncţionabile în prezent) şi în care se pot dezvolta activităţi industriale sau agricole. În funcţie de specificul activităţilor, trebuie ţinut seama că autorizarea executării construcţiilor cu **funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice,** se supune prevederilor **art.12** din **R.G.U.**

Pentru construcţiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin.(2) al art. 12 din R.G.U.** (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita autorizaţia de construire în conformitate cu condiţiile impuse prin *acordul de mediu.*

5.4 Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planşelor de specialitate ale Planului Urbanistic General, în funcţie de necesităţile de dezvoltare ale comunei Vânători şi programele guvernamentale privind modernizarea localităţilor rurale.

În conformitate cu competenţele legale, autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate să asigure corelarea

dezvoltării localităţilor cu programele de dezvoltare a echipării, condiţionate de posibilităţile financiare de executare a acestora.

Extinderea reţelelor edilitare existente sau a capacităţii acestora, care nu poate fi finanţată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanţarea totală sau parţial a acestor lucrări de către investitorii interesaţi.

În cazul unor investiţii (parcelări, ansambluri de locuinţe, construcţii de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanţare, autorizarea executării construcţiei nu se va face decât după asigurarea surselor de finanţare necesare.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcţiilor va respecta prevederile **art.13** din **R.G.U.**. Orice construcţie-în funcţie de dimensiuni, destinaţie sau amplasare **faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată**, poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a **obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente**-parţial sau total, de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depăşesc posibilităţile factorilor interesaţi, autorizarea construcţiei respective poate fi refuzată de către Consiliul Local.

Proprietatea asupra reţelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile **art. 29** din **R.G.U.**

5.5 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localităţi zonele funcţionale omogene, precum şi funcţiunile dominante şi complementare ale

acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea se reglementează modalităţile de construire la nivelul fiecărei zone funcţionale şi se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncţionalităţilor (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecţia zonelor şi clădirilor valoroase etc.).

Ţesutul urban prezintă configuraţii diferite în cadrul aceleaşi categorii funcţionale, ceea ce conduce în procesul de elaborare a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi a celor de urbanism cu regulamentele aferente acestora la împărţirea, din raţiuni operaţionale, a teritoriului, în zone şi subzone funcţionale.

În urma acestei analize trebuie precizate funcţiunile dominante ale zonelor urbane, funcţiunile complementare acestora (deci compatibile), disfuncţiile şi incompatibilităţile constatate precum şi necesităţile de delimitare a unor subzone funcţionale care prezintă configuraţii distincte ale ţesutului urban.

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor va respecta prevederile **art. 14** din **R.G.U.**

5.6 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafaţa construită la sol a clădirilor şi suprafaţa terenului considerat.

$$POT = \frac{SC}{ST} \times 100$$

Suprafaţa construită la sol este aria secţiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereţilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m^2, treptele exterioare şi terasele neacoperite.

Suprafaţa terenului considerat este suprafaţa parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinaţie, categorie de folosinţă, numele deţinătorului).

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare pe teren, stabilite prin prezentul Regulament sau prin regulamentele locale de urbanism.

Autorizarea executării construcţiilor este condiţionată de respectarea regulilor de ocupare a terenului, precizate în prezentul regulament.

Referitor la zonele în care urmează să fie amplasată construcţia se impun următoarele precizări:

- Destinaţia zonei specificate la punctul 2.1 se stabileşte pe baza funcţiunilor dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul P.U.G. – ului.
- Zonele rurale de la subpunctul 2.1.4., cuprind suprafeţele de teren cu funcţiune dominantă agricolă de pe teritoriul satelor, ce pot fi delimitate prin P.U.G. (zone şi subzone funcţionale), sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia ţesutului urban al localităţii.

Procentul de ocupare a terenurilor cu construcţii va fi stabilit prin corelarea art. 15 cu prevederile articolelor prezentului regulament şi în primul rând:

Art. 23 – Amplasarea faţă de aliniament (pentru stabilirea retragerilor faţă de acesta în conformitate cu regimul de aliniere existent sau propus).

Art. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei (pentru stabilirea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei).

Art. 25 şi 26 – Accese carosabile şi pietonale (pentru determinarea porţiunii din suprafaţa parcelelor ocupate de acestea, în cazul accesului direct sau prin servitute de trecere).

Art. 31 – Înălţimea construcţiilor (pentru stabilirea configuraţiei volumetrice a clădirilor şi determinarea, după caz, a coeficientului de utilizare a terenului luând în calcul nivelurile supraternare ale construcţiilor).

Art. 33 – Parcaje (pentru determinarea porţiunii din suprafaţa parcelei ocupate de parcaje şi garaje).

Art. 34 – Spaţii verzi şi plantate (pentru stabilirea procentului din suprafaţa parcelei ocupată de acestea, în conformitate cu prevederile anexei nr. 6).

Analiza condiţiilor de amplasare a construcţiilor de amplasare a construcţiilor în cadrul terenului va ţine seama şi de alte prevederi ale codului Civil, nemenţionate în Regulamentul general de urbanism, dar încrise în Cartea funciară, cum ar fi:

- servitutea privind picătura streşinilor (obligaţia proprietarului de a împiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperişul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcţiei faţă de limita proprietăţii în cazul anumitor conformări ale acoperişului).
- servitutea de a nu zidi pe un fond (non aedificandi).

Autorizarea construcţiilor se va face în urma examinării tuturor acestor probleme.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), cu regimul de aliniere şi înălţime şi formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcţiilor.

5.7 Lucrările de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică şi a construcţiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecţie sanitară a surselor, reţelelor, staţii de pompare, etc.) se face cu respectarea prevederilor **art. 16** din **R.G.U.**

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, oraşelor şi judeţelor sau a persoanelor fizice, cu schimbarea funcţiunii şi afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituţi de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileşte prin documentaţiile tehnice şi studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporară sau definitivă şi scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol şi silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

II.6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor vor respecta prevederile **R.G.U.** şi **sunt în funcţie de specificul construcţiilor**.

6.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

Prin prevederile regulamentelor locale de urbanism se urmăreşte respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate şi ventilaţie.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1 ½ ore la solstiţiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit şi de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Amplasarea construcţiilor de locuinţe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstiţiul de iarnă.

În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcţiilor pe direcţia est-vest, iar când această soluţie nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

În cazul unei parcelări, construcţiile de locuinţe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstiţiul de iarnă.

6.2 Amplasarea faţă de drumuri publice va ţine seama de prevederile **art. 18** din **R.G.U.** Zonele drumurilor sunt stabilite în funcţie de categoria şi amplasarea acestora, după cum urmează:

- în afara localităţilor – **extravilan:**

➢ DRUMURILE NAŢIONALE:- minim două benzi de circulaţie – 7,00 m parte carosabilă, 9,00 m platforma drumului – condiţii impuse de DN 30 m între bordura drumului şi construcţii impuse la drumuri europene 50 m între bordura drumului şi construcţii ;

➢ DRUMURILE JUDEŢENE:- clasa tehnică III – 7,00 m parte carosabilă, 9,00 m platforma drumului – la care se adaugă lăţimea şanţurilor sau a rambleului (1-1,5 m);

- clasa tehnică IV-V – 6,00 m parte carosabilă, 8,00 platforma drumului, la care se adaugă lăţimea şanţurilor sau a rambleului (1-1,5 m).

➢ DRUMURILE JUDEŢENE:- clasa tehnică III – 7,00 m parte carosabilă, 9,00 m platforma drumului – la care se adaugă lăţimea şanţurilor sau a rambleului (1-1,5 m);

- clasa tehnică IV-V – 6,00 m parte carosabilă, 8,00 platforma drumului, la care se adaugă lăţimea şanţurilor sau a rambleului (1-1,5 m).

➢ DRUMURILE COMUNALE:- clasa tehnică IV-V- cu două benzi de circulaţie – 6,00 m parte carosabilă, 8,00 m platforma drumului, la care se adaugă lăţimea şanţurilor sau a rambleului (1-1,5 m) sau 5,50 m parte carosabilă, 7,00 m platforma drumului, la care se adaugă lăţimea şanţurilor sau a rambleului (1-1,5 m);

- drumuri comunale cu o bandă de circulaţie – 4,00 m parte carosabilă, 5,00 m platforma drumului, la care se

adaugă lăţimea şanţurilor sau a rambleului (1-1,5 m), se prevăd la minim 200 m plarforme de încrucişare cu partea carosabilă de 6,00 m.

- în localităţi – **intravilan:**

➢ DRUMURI NAŢIONALE – minim două benzi de circulaţie, 7,00 m perte carosabilă 9,00 m platformă drum, condiţii impuse de DN minim 13,00 m între axul drumului şi împrejmuire.

➢ DRUMURILE JUDEŢENE:- străzi principale două benzi de circulaţie minim 5,50 m parte carosabilă, 11,00 -14,00 m între garduri cu acostamente de 0,75 m, şanţuri de 1,00 m, spaţii de circulaţie 1,00 m.

➢ DRUMURILE COMUNALE:- străzi principale două benzi de circulaţie minim 5,50 m parte carosabilă, 11,00 m între garduri cu acostamente de 0,75 m, şanţuri de 1,00 m, spaţii de circulaţie 1,00 m, sau străzi secundare cu o bandă de circulaţie 4,00 m parte carosabilă, 9,00 m între garduri.

Terenurile cuprinse în zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului.

6.3 Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea S.N.C.F.R. Calea ferată delimitează partea de est a teritoriului administrativ, dar nu este limitrofă intravilanului nici unui sat al comunei Vânători.

Zonele de protecţie ale infrastructurii feroviare – 100 m stânga-dreapta căii ferate, vor respecta prevederile **art. 20 din R.G.U.** Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina M.T.C.T. De asemenea, acesta, împreună cu S.N.C.F.R, trebuie să stabilească condiţiile de amplasare şi conformare ale construcţiilor în zona de protecţie.

6.4 Amplasarea faţă de aliniament (aliniamentul este linia de demarcaţie între strada – domeniu public şi limita spre strada a parcelei – domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentaţie este diferit în funcţie de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Faţă de zona de protecţie a drumului public, la limita căreia se află gradul spre stradă al parcelei, construcţiile se amplasează la circa 4-6 m distanţă, pentru a se putea realiza un spaţiu verde de protecţie. Această distanţă va fi respectată atunci când nu contravine prevederilor **art. 23** din **R.G.U.**

În zonele libere de construcţii sau parţial construite, stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z., P.U.D.).

Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se poate face din raţiuni funcţionale, estetice sau ecologice (protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor).

Regula stabilirii înălţimii maxime a construcţiilor, în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (H<=D), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecţia împotriva zgomotului şi nocivităţilor datorate circulaţiei şi transporturilor) şi a celor de securitate a construcţiilor.

6.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevedrile **art. 24** din **R.G.U.** şi Codul Civil, art. 461-471, art. 590-599 şi art. 610-614.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă **distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului Civil (2,0**

m-H/2), precum şi asigurare distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Distanţa minimă prevăzută se majorează la:

- 4,00 m în cazul în care locuinţa se amplasează faţă de limita unei proprietăţi existente cu funcţiune productivă, servicii, depozite;
- 6,00 m în cazul în care locuinţa se amplasează faţă de un calcan al unei unităţi productive existente pe parcela vecină;
- construcţiile din zona de producţie sau din unităţi productive izolate se retrag faţă de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puţin de 4,00 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuinţe, distanţa minimă majorându-se la 6,00 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuinţe şi clădiri cu funcţiune productivă.

Se recomandă evitarea apariţiei de noi calcane din considerente estetice şi economice.

Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3,00 m.

Anexele locuinţelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe liita de proprietate cu condiţia respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producţie şi în incintele unităţilor productive izolate, distanţa minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puţin de 4,0 m.

În principal, la autorizarea construcţiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcţie la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcţia nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcţiile se execută independent, picătura streaşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care se construieşte;
- dacă una din construcţii are ferestre spre vecini, distanţa dintre clădirea nouă şi cea existentă va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea la coamă a celei mai înalte din cele două clădiri, dar nu mai puţin de 3 m;
- amplasarea anexelor gospodăreşti, precum şi a fântânilor, closetelor etc. se va face la distanţă faţă de împrejmuirea vecină, distanţe care să respecte normele de igienă şi cele P.S.I.;
- amplasarea construcţiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul F.R.E, chiar dacă construcţiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Distanţele necesare intervenţiei în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unităţii teritoriale de pompieri militari,

recomandându-se - dacă cerinţele de intervenţie sau condiţiile locale nu impun altfel – să se asigure:

- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o faţadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum şi accesul autospecialelor de intervenţie la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalţi, parcaje auto etc.);
- posibilităţile de acces al mijloacelor de intervenţie, atunci când este necesar şi la a doua faţadă, prin amenajări cu lăţimea de 12 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului) de intereventie prin treceri pietonale cu lăţimea de 1,5 m.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Accese carosabile

Se vor respecta prevederile **art. 25** din **R.G.U.** şi Codul Civil, art. 616-619.

Având în vedere că autorităţile locale eliberează, în principal, autorizaţii pentru locuinţele situate în intravilan, la locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1 din anexa nr. 4 la R.G.U. prin care se stabilesc condiţiile, tipurile şi numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcţie. În cazul în care nu se poate respecta această condiţie, se va solicita avizul Unităţii Teritoriale de Pompieri.

7.2 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile **art. 26** din **R.G.U.** şi precizările din Codul Civil, art. 616-619. Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat şi nu are ieşire la calea publică – situaţie des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puţină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

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

- *Utilizări permise:* construcţii şi amenajări la care se asigură accesele pietonale, precum şi construcţii de accese şi căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate şi echipate în funcţie de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiţii de confort şi de siguranţă. Se vor avea în vedere şi exigenţele impuse de circulaţia persoanelor cu handicap;
- *Utilizări permise cu condiţii:* tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituţi de utilitate publică cum sunt:

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

  - accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcţie de alte condiţii etc.
- *Utilizări interzise:* se interzice autorizarea construcţiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcţională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces acrosabile, accese pietonale şi parcaje, corespunzător funcţiilor şi caracterului urbanistic al zonei.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Echiparea edilitară a teritoriului comunei în sistem centralizat, reprezintă asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenţii economici şi instituţiile specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).

Echiparea edilitară în sistem individual, reprezintă asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare prin construcţii şi instalaţii realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Reţeaua publică de alimentare cu apă, este ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă şi industrială a localităţilor, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate.

Reţeaua publică de canalizare, este ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură evacuarea apelor uzate şi meteorice de pe teritoriul comunei, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţiile publice specializate.

Reţeaua publică de alimentare cu energie electrică, este ansamblul de lucrări inginereşti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul naţional al localităţilor, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate.

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

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

a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţia mediului;
b) beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile aliniatul anterior cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

Prevederile aliniatelor de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile unde nu există reţele publice de apă şi canalizare.

8.2 Realizarea de reţele edilitare

Branşamentul de apă, este conducta de legătură de la reţeaua publică de distribuţie la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul şi construcţiile aferente (cămin, vană de golire).

Racordul de canalizare, este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului şi primul cămin de primire din canalizarea publică.

Branşamentul electric, este partea din instalaţia de distribuţie a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) şi instalaţia interioară (a abonatului).

Branşamentul de gaze, este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparţinând sistemului de distribuţie până la ieşirea din robinetul de branşament, staţia sau postul de reglare.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Conform legislaţiei în vigoare, reţelele edilitare publice aparţin domeniului public naţional sau local, după caz.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacităţii reţelelor edilitare publice se pot finanţa şi de către un investitor sau beneficiar interesat, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparţin domeniului public şi se administrează potrivit legii.

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

Indiferent de forma de finanţare şi de executare a reţelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor

Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate a reţelelor edilitare publice se autorizează după obţinerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităţilor administraţiei publice centrale de specialitate şi a serviciilor publice descentralizate în judeţe sau în municipiul Bucureşti, precum şi de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcţie de importanţa lucrărilor şi de condiţiile de realizare sub aspect juridic şi financiar).

8.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Dreptul de proprietate publică, este dreptul real care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile şi imobile de interes local, care potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Domeniul public, este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes naţional, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparţine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparţine comunelor, oraşelor, municipiilor sau judeţelor.

Bunurile, aparţinând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile.

Serviciile publice, reprezintă forma de organizare a unor activităţi umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcţionare este regulată şi continuă, fiind garantată şi reglementată de autorităţile publice competente. Serviciile publice

locale sunt specializate şi diversificate, în funcţie de necesităţile locale şi sunt puse în mod egal la dispoziţia cetăţenilor.

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

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

Lucrările prevăzute la aliniatele anterioare, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

Reţelele edilitate fac parte, alături de reţeaua de drumuri şi străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităţilor aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparţine, de regulă, domeniului public, iar construirea şi întreţinerea reţelelor şi instalaţiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalaţiile şi reţelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ teritoriale.

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

Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică şi telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţiei publice specializate.

Lucrările de extindere sau mărire a capacităţii reţelelor edilitare publice existente, precum şi executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile

locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra reţelelor edilitare, indiferent de modul de finanţare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligaţiile părţilor.

Lucrările edilitare (drumuri, reţele şi instalaţii) astfel realizate trec în proprietatea publică şi se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidenţă cadastrală.

Fac excepţie de la prevederile prezentului articol reţelele edilitare şi drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv a acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu reţelele şi drumurile publice şi până la branşamentele şi racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanţate în totalitate de investitorii privaţi interesaţi, iar autoritatea administraţiei publice locale stabileşte că nu se justifică utilizarea publică menţionată.

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

9.1 Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operaţiunea de divizare a unor suprafeţe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art. 30** din **R.G.U.**

Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de **reparcelare**, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii

(orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lăţimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m şi mai mare de 20,0 m, lăţimi prea mari determinând o folosire ineficientă a reţelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colţ situate la intersecţia a două străzi, lăţimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 (în cazul locuinţelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuinţe izolate cu patru faţade).

Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr. 50/1991 (republicată).

În cazul modului de locuire specific comunei Vânători, **R.G.U** prevede **pentru parcelările noi** suprafeţe de **minimum 150 m^2** şi front la stradă de **minimum 8 m** pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcţii în regim închis (înşiruite, covor, etc.) şi respectiv o suprafaţă de **minimum 200 m^2** cu front la stradă de **minimum 12 m** în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcii izolate sau cuplate.

Pentru obţinerea unui ţesut rural coerent şi a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea sa.

De asemeni este recomandabil ca locuinţele înşiruite să constituie un front construit, alcătuit din maximum 12 loturi.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

9.2 Înălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului de înălţime prevăzut în documentaţiile urbanistice.

Regimul de înălţime va rezulta din înălţimea medie a zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (**art. 31** din **R.G.U.**).

În situaţii excepţionale, în funcţie de destinaţie şi zona care le include, construcţiile pot avea şi înălţimi mai mari cu condiţia ca soluţiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcţional, compoziţional-urbanstic etc.

Înălţimea construcţiilor se stabileşte şi pe baza criteriilor de funcţionalitate, silueta localităţii, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obţinerii unor dominante compoziţionale etc.

Limitarea regimului de înălţime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unităţi industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală, construcţii aferente transportului feroviar etc.) sau în zona de protecţie a acestora, lucrări tehnico-edilitare şi în cadrul zonei unităţilor cu destinaţie specială.

În general, **în cadrul comunei Vânători se recomandă construcţii cu maxim 3 niveluri, P+2 – cu înălţime de cca. 10 m la cornişă**.

9.3 Aspectul exterior al construcţiilor

La autorizarea construcţiilor se vor respecta prevederile **art. 32** din **R.G.U.**

De asemenea, în scopul evitării degradării spaţiului public, autorităţile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodăreşti în cazul locuinţelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor şi a construcţiilor industriale şi agricole;
- să nu fie amplasate construcţiile cu faţada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială şi finisaje care să degradeze imaginea străzii.

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLSAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

10.1 Parcaje

Parcajele, sunt spaţii amenajate la sol sau în construcţii pentru staţionarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Garajele, sunt construcţii cu unul sau mai multe niveluri pentru staţionarea, adăpostirea, întreţinerea şi eventual reparaţia autovehiculelor.

Gradul de motorizare, este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon şi populaţia localităţii sau a unei zone a acesteia, etc.

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

Se vor respecta normele legale privind protecţia mediului natural şi construit împotriva factorilor poluanţi generaţi de funcţionarea parcajelor şi garajelor.

Necesarul de locuri în parcaje şi garaje se stabileşte în funcţie de gradul de motorizare al localităţii sau al zonelor acesteia, precum şi de specificul funcţional al construcţiilor deservite.

Anexa nr. 5 la Regulamentul general de urbanism cuprinde norme minimale de asigurare a locurilor de parcare.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulaţiei din zonă, cât şi asupra mediului înconjurător.

10.2 Spaţii verzi şi plantate

Se vor respecta prevederile **art. 34** şi anexa nr. 6 din **R.G.U.**

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţia mediului. Corelarea se va face ţinând cont de mărimea, funcţiunea dominantă a localităţii şi zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităţilor de îmbunătăţire a microclimatului urban.

În vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice, precum şi în zonele de protecţie ale acestora, realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectelor sau a ansamblurilor protejate. Realizarea plantaţiilor de arbori se va face la o distanţă care să nu pună în pericol construcţia protejată, sub aspectul stabilităţii.

10.3 Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile **art. 35** din **R.G.U.** şi se va da o deosebită importanţă împrejmuirilor spre strada principală a proprietarilor aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spaţiului central al localităţii. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2 m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

Împrejmuirile reprezintă construcţiile sau amenajările (plantaţii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietăţile învecinate.

Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât şi cel privat, prevederile privind amplasarea şi conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administraţiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calităţii de participante la crearea peisajului rural sau urban, alături de construcţiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale şi posterioară, ale parcelei sunt realizate din raţiuni de delimitare şi de protecţie a proprietăţii. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecţiei proprietăţii private pentru evitarea intruziunilor, precum şi relaţiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acesta se referă la zidurile despărţitoare dintre construcţiile cuplate sau înşiruite, precum şi la condiţiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

10.4 Autorizarea directă

Autorizarea directă, constă în emiterea certificatului de urbanism şi a autorizaţiei de construire în temeiul şi cu respectarea Regulamentului general de urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de H.G. nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare).

În acest caz, condiţiile de construibilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea prevederilor tuturor articolelor Regulamentului general de urbanism şi se comunică solicitantului de către administraţia publică locală prin certificatul de urbanism.

La emiterea autorizaţiei de construire se va verifica încadrarea documentaţiei tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism şi în condiţiile impuse avizele şi acordurile legale.

În situaţii deosebite, determinate de specificul localităţii au al zonei (zone centrale, zone protejate, etc.), autorizarea executării lucrărilor de construire se va face în temeiul şi cu respectarea unui P.U.Z. întocmit, avizat şi aprobat conform legii.

Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condiţiilor specifice fiecărei localităţi şi caracteristicilor unităţilor teritoriale de referinţă.

Până la aprobarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcţiilor se va face numai în condiţiile stabilite de prezentul regulament.

10.5 Destinaţia unui teren sau a unei construcţii. În sensul prezentului regulament, prin destinaţia unui teren sau a unei construcţii se înţelege modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism şi de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

10.6 Organele administraţiei publice competente. Organele administraţiei publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizaţiilor, se determină periodic, în funcţie de organizarea concretă a administraţiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului şi al şefului Departamentului pentru Administraţiei Publice Locale.

10.7 Litigiile. Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

10.8 Anexele regulamentului. Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din Regulamentul General de Urbanism.

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

III.11 ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei Vânători s-a realizat cu respectarea **art. 14** din **R.G.U.** şi a prevederilor privind amplasarea construcţiilor în cadrul zonelor funcţionale stabilite ale localităţii, cuprinse în anexa 1 a **R.G.U.**

În vederea asigurării compatibilităţii funcţiunilor, autorizarea executării construcţiilor trebuie să ţină seama şi de „Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997.

Distanţele minime de protecţie sanitară între o serie de activităţi **propuse** care produc disconfort şi funcţiunile existente din teritoriul comunei Vânători, vor fi:

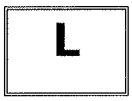
- **Platforma de gunoi** se amplasează la cca. 500 m distanţă faţă de zona de locuit; amplasarea exactă urmând să se facă pe baza unui studiu de impact asupra mediului elaborat de societăţi acreditate;
- În interiorul comunei, în jurul **cimitirelor** existente şi a extinderii propuse nu se vor realiza construcţii la o distanţă mai mică de 50 m cât reprezintă zona de protecţia sanitară a cimitirelor. Se interzice autorizarea unor noi construcţii la distanţă mai mică de 50 m faţă de gardul cimitirului. Se pot autoriza numai reparaţii curente la construcţii existente;
- **Staţia de epurare**, se amplaseză la cca 300 m de zonele de locuit;

Zonele funcţionale stabilite sunt puse în evidenţă în planşa A3 de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general care cuprinde şi delimitarea unităţilor teritoriale de referinţă.

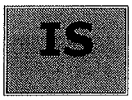
Subzonele funcţionale sunt subdiviziuni ale zonelor funcţionale cu funcţiuni specializate. O zonă funcţională, de exemplu

zona de locuit, este formată din totalitatea terenurilor – subzonelor, destinate locuirii din teritoriul intravilan.

Fiecare zonă funcţională – formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul comunei, în teritoriul **intravilan**, au fost propuse următoarele **zone funcţionale**:



- ZONĂ PENTRU LOCUINŢE



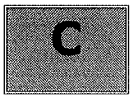
- ZONĂ PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII



- ZONĂ PENTRU UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE



- ZONĂ PENTRU UNITĂŢI AGRICOLE



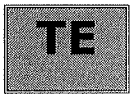
- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ



- ZONĂ PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT ŞI AGREMENT



- ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ



- ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ



- ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- în teritoriul **extravilan**, mai există terenuri care aparţin următoarelor **zone funcţionale**: **TA–Terenuri agricole; TF–Terenuri forestiere; TH–Terenuri aflate permanent sub ape; TN–Terenuri neproductive.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

L ZONA PENTRU LOCUINŢE

CAP.I - GENERALITĂŢI

Art.1 – Tipurile de subzone ocupate care se întâlnesc în cadrul zonei cu locuinţe a comunei Vânători sunt:

- **L** – zona cu **L**OCUINŢE individuale – existente
- **Lp** – zona cu **L**OCUINŢE individuale P÷P+2 - **p**ropuse

Art.2 – Funcţiunea dominantă a zonei este locuirea.

Zona este compusă din locuinţe de tip rural **existente/propuse** şi locuinţe colective (blocuri) **existente** în cadrul subzonelor **L / Lp**.

Art.3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Instituţii publice şi servicii;
- Spaţii verzi amenajate;
- Accese pietonale şi carosabile, parcaje, garaje;
- Reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

CAP.II - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise sunt:

- locuinţe individuale cu caracter rural în subzonele **L** şi **Lp**;
- modernizări şi reparaţii la clădiri existente;
- construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.

Art.5 – Interdicţii temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentaţii de urbanism în vederea

stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă, sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

- **se pot realiza locuinţe, cu condiţia** existenţei studiului de specialitate privind rezolvarea nodurilor de circulaţie, pe o suprafaţă corespunzătoare unui cerc cu raza de 50 m măsurată din centrul actual al intersecţiei în subzonele marcate cu cerc în planul unităţii teritoriale de referinţă;
- **se pot realiza locuinţe, cu condiţia** existenţei unei documentaţii de urbanism (plan zonal sau de lotizare aprobat) şi respectarea condiţiilor geotehnice.

Art.6 – Interdicţii permanente

➢ s-au stabilit în zonele:

- de **protecţie a reţelelor electrice** conform reglementărilor în vigoare – zona de protecţie este fixată de către organismele abilitate la autorizarea construcţiilor;

- de **protecţia sanitară a cimitirelor** – în subzonele GC aflate la limita cimitirelor (când acestea nu sunt despărţite de o stradă de terenurile ocupate cu locuinţe), nu se vor autoriza locuinţe pe o distanţă de 50 m faţă de gardul cimitirului; în subzonele cu locuinţe existente amplasate sub limita de 50 m faţă de gardul cimitirului, nu se vor mai autoriza construcţii noi sub această limită, ci numai reparaţii la construcţii existente şi se va realiza o perdea de protecţie la gardul cimitirului de minim 5 m lăţime.

CAP.III CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

III.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art.7 – Orientarea faţă de punctele cardinale – conform **R.G.U. art. 17** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.8 – Amplasarea faţă de aliniament – în condiţiile respectării prevederilor **art. 23 din R.G.U.** şi a profilelor transversale prezentate în planşa A3 - Reglementări urbanistice - zonificare.

Art.9 – Amplasarea în interiorul parcelei – conform **R.G.U. art. 24** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.10 – Amplasarea faţă de drumurile publice – se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** şi profilele transversale şi regimurile de aliniere prezentate în planul cu Unităţi Teritoriale de Referinţă.

III.2. <u>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii</u>

Art.11 - Accese carosabile – conform **R.G.U. art. 25** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.12 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.3. <u>Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară</u>

Art.13 - Racordarea la reţelele tehnico – edilitare existente – conform **R.G.U. art. 27** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.14 - Realizarea de reţele tehnico – edilitare noi - conform **R.G.U. art. 28** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

Art.15 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.16 – Înălţimea construcţiilor- conform **R.G.U. art. 31** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.17 – Aspectul exterior al construcţiilor - conform **R.G.U. art. 32** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.18 – Procentul de ocupare a terenului- conform **R.G.U. art. 15**, pentru lotizări noi sau completări a fronturilor construite existente, **se va respecta P.O.T. – ul maxim de 30 %.**

Coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafaţă desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.** – poate fi:

- max pentru loturi de 300 m:
  - 0,9 mpAdc/mp teren pentru P+2 (Adc = aria construită desfăşurată a clădirii formată din suma suprafeţelor uturor nivelurilor)
  - 0,6 mp Adc/mp teren pentru P+1
  - 0,3 mp Adc/mp teren pentru Parter
- max pentru loturi de 500 m:
  - 0,48 mp Adc/mp teren pentru P+2
  - 0,36 mp Adc/mp teren pentru P+1
  - 0,18 mp Adc/mp teren pentru Parter

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art.19 – Spaţii verzi - conform **R.G.U. art. 34**.

Art.20 – Împrejmuiri- conform **R.G.U. art. 35** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

IS ZONĂ PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII

CAP.I - GENERALITĂŢI

Art.1 – Tipurile de subzone funcţionale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru instituţii publice şi servicii sunt:

- **IS** – subzonă pentru instituţii publice şi servicii existente

Art.2 – Funcţiunea dominantă a zonei : instituţii publice şi servicii

Zona este compusă din:

- Terenuri pentru construcţii administrative
- Terenuri pentru construcţii comerciale
- Terenuri pentru construcţii de cult
- Terenuri pentru construcţii de cultură
- Terenuri pentru construcţii de învăţământ
- Terenuri pentru construcţii de sănătate
- Terenuri pentru alte categorii de instituţii publice şi servicii

Art.3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuirea;
- activităţi economice nepoluante;
- spaţii verzi amenajate;
- accese pietonale şi carosabile;
- reţele tehnico – edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **IS,** sunt instituţiile publice, serviciile şi funcţiunile comlementare acestora, cu excepţia subzonelor specificate la art. 5 şi art. 6 de mai jos.

Art.5 – Interdicţii temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentaţii de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă, sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

Art.6 – Interdicţii permanente s-au stabilit în zonele de **protecţie a reţelelor electrice** conform reglementărilor în vigoare – zona de protecţie este fixată de către organismele abilitate la autorizarea construcţiilor;

CAP.III - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE

III.1. Condiţii specifice de amplasare pe tipuri de dotări – Principii, reguli şi norme referitoare la:

a. cerere potenţială;

b. zonă deservită;

c. raza de servire;

d. suprafaţa minimă de teren / locuitor.

❖ **UNITĂŢI DE ÎNVĂŢĂMÂNT –** a se vedea anexa nr. 1 – 1.6 din **R.G.U.**

Principii:

- cuplarea, pe cât posibil, a unităţilor diferite (ex: şcoală+grădiniţă);
- asigurarea spaţiilor verzi şi de joacă;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens (în special greu);
- asigurarea accesibilităţii la transportul public;
- conlucrare cu alte unităţi de interes public.

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare;
-asigurarea condiţiilor de igienă şi protecţia împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea forma unui poligon regulat şi un front stradal de minim 50,00 m.

Norme pentru:

Obiectivul	**Cerere potenţială**	**Suprafaţa deservită**	**Raza de servire**	**Suprafaţa minimă de teren/locuitor**
Grădiniţe	populaţie preşcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 locuitori	zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5 min mers pe jos)	22 mp.
Şcoli primare şi gimnaziale	populaţie cu şcolarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 locuitori	zone 3.000-12.000 locuitori	500-1000 m (15 min mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	populaţie 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 locuitori	zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

❖ **UNITĂŢI SANITARE –** a se vedea anexa nr. 1 – 1.7 din **R.G.U.**

Principii:

- accesibilitatea la transport public;
- vecinătăţi liniştite;
- cuplarea unităţilor sanitare cu specializări diferite (după caz);
- conlucrare cu alte unităţi de interes public.

Reguli:

- evitarea amplasării în zonele poluate;

- evitarea terenurilor improprii construirii;

- asigurarea acceselor pietonale şi carosabile diferenţiate;

- echiparea tehnico-edilitară;

- retrageri necesare asigurării condiţiilor de igienă şi de protecţie împotriva incendiilor;

- asigurarea parcajelor pentru public şi pentru salariaţi;

- amenajarea spaţiilor plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	**Cerere potenţială**	**Suprafaţa deservită**	**Raza de servire**	**Suprafaţa minimă de teren/locuitor**
Creşe	populaţie 0-3 ani; norma 12-15 copii/100 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori	200-300 m (5 min mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani şi abandonaţi	populaţie 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	total populaţie; norma 7.000 consultaţii/an/1000 locuitori	zona localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25 min mers pe jos)	3,0 mp/consultaţie
Farmacie	populaţie totală; normabil funcţie de necesităţi	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1000m (15 min mers pe jos)	20 mp/1000 locuitori

❖ **UNITĂŢI PENTRU CULTURĂ –** a se vedea anexa nr. 1 – 1.6 din **R.G.U.**

Principii:

- vecinătăţi liniştite, cuplarea unităţilor de cultură cu profile diferite şi conlucrarea cu alte unităţi de interes public.

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare şi pe terenuri improprii construirii;

- asigurarea circulaţiei pietonale şi carosabile;

- echiparea tehnico-edilitară;

- retragerea faţă de aliniament şi de clădirile învecinate din raţiuni funcţionale;

- spaţii verzi şi plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	**Cerere potenţială**	**Suprafaţa deservită**	**Raza de servire**	**Suprafaţa minimă de teren/locuitor**
Biblioteca publică	norma 7 vol/loc la zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-100 m	0,030 mp.
Cinematograf	total populaţie zonă; norma 20-35 locuri/1000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp.
Club	total populaţie norma 3-4 locuri/1000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp.

❖ **UNITĂŢI DE CULT –** a se vedea anexa nr. 1 – 1.4 din **R.G.U.**

Principii:

- vecinătăţi liniştite;

- cuplarea cu instituţii administrative legate de practicarea cultelor;

- conlucrarea cu alte unităţi de interes public.

Reguli:

- amplasarea în zone compatibile

- evitarea zonelor poluare sau a terenurilor improprii construirii;

- asigurarea circulaţiei pietonale şi carosabile;

- orientarea faţă de punctele cardinale.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/locuitor
Biserica parohială	populaţie aparţinând aceleiaşi confesiuni; norma un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,08-0,09 mp./enoriaş

❖ **CONSTRUCŢII ADIMISTRATIVE –** a se vedea anexa nr. 1 – 1.1 şi 1.2 din R.G.U.

Principii:

- asigurare accesibilităţii la transport public;
- amplasarea după importanţă (zonă centrală);
- conlucrare cu alte funcţiuni.

Reguli:

- evitarea amplasării în zonele poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- amplasarea în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes;
- accese pietonale şi carosabile;
- echiparea tehnico-edilitară;
- retrageri necesare ale construcţiilor pentru asigurarea salubrizării şi intervenţiei în caz de cutremur, incendiu;
- asigurarea parcajelor;
- spaţii verzi şi plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/locuitor
Sedii, birouri, firme	total populaţie	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp.
Clădiri ale administraţiei locale	total populaţie; norma 3-4 angajaţi/1000 locuitori	localitate	nenormabil	0,10 mp.

❖ **UNITĂŢI COMERCIALE, DE ALIMENTAŢIE PUBLICĂ ŞI PRESTĂRI SERVICII –** a se vedea anexa nr. 1 – 1.3 din **R.G.U.**

Principii:

- amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accesibilitatea la transportul public;
- conlucrare cu alte unităţi de interes public.

Reguli:

- amplasarea în zone compatibile;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale şi carosabile pentru cumpărători şi pentru aprovizionare;
- echiparea tehnico-edilitară;
- asigurarea parcajelor şi depozitărilor;
- amenajarea de spaţii verzi, plantat, dalaje, mobilier urban.

Norme pentru:

Obiectivul	**Cerere potenţială**	**Suprafaţa deservită**	**Raza de servire**	**Suprafaţa minimă de teren/locuitor**
Complex comercial (comerţ alimentar şi nealimentar, alimentaţie publică şi prestări servicii de solicitare frecvenţă)	total populaţie normă 200 mpAdc/1000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5 min mers pe jos)	0,50 mp.
Piaţă agro-alimentară	total populaţie normă 120 mpAdc/1000 locuitori	localitate şi teritoriu (min 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp.
Staţie service auto	total populaţie	localitate	nenormabil	0,12 mp.

❖ **UNITĂŢI SPORT ŞI AGREMENT –** a se vedea anexa nr. 1 – 1.8 din R.G.U.

Principii:

- accesibilitate pietonală şi carosabilă, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajărilor sportive diferite
- conlucrare cu alte funcţiuni urbane..

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăştinoase;
- amplasarea preferenţială în zone specializate;
- asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- echiparea tehnico-edilitară;
- asigurarea parcajelor;
- spaţii verzi şi plantate funcţie de tipul amenajărilor.

Norme pentru:

Obiectivul	**Cerere potenţială**	**Suprafaţa deservită**	**Raza de servire**	**Suprafaţa minimă de teren/locuitor**
Spaţii amenajate pentru joc şi sport aferente locuirii	total populaţie din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5 min mers pe jos)	1,0-1,3 mp.
Amenajări sportive pentru învăţământ	total populaţie vârsta 7-18 ani; norme diferenţiate pe forme de învăţământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15 min mers pe jos)	6,5 mp.

III.2. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art.7 – Orientarea faţă de punctele cardinale – conform **R.G.U. art. 17** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.8 – Amplasarea în interiorul parcelei – conform **R.G.U. art. 24** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.9 – Amplasarea faţă de aliniament – conform prevederilor **art. 23 din R.G.U.** şi a profilelor transversale prezentate în planşa A3 Reglementări.

Art.10 – Amplasarea faţă de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** şi profilele transversale prezentate în planul fiecărei unităţi teritoriale de referinţă.

III.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - **Accese carosabile** – conform **R.G.U. art. 25** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.12 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.13 - Racordarea la reţelele tehnico – edilitare existente - conform **R.G.U. art. 27** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.14 - Realizarea de reţele tehnico – edilitare noi - conform **R.G.U. art. 28** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.5. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

Art.15 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.16 – Înălţimea construcţiilor- conform **R.G.U. art. 31** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.17 – Aspectul exterior al construcţiilor **-** conform **art. 32 din R.G.U.** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.18 – Procentul de ocupare al terenului- conform **R.G.U. art. 15 se va respecta POT-ul maxim de 30 %.**

III.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art.19 – Spaţii verzi - conform **R.G.U. art. 34.**

Art.20 – Împrejmuiri- conform **R.G.U. art. 35** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

ID ZONĂ PENTRU UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE

CAP.I - GENERALITĂŢI

Art.1 – În cadrul satelor comunei Vânători, terenurile ocupate cu unităţi industriale şi depozitare fac parte din subzonele **ID** – unităţi industriale şi depozitare **existente**.

Art.2 – Funcţiunea dominantă a zonei: unităţi productive, depozite

Zona este compusă din terenuri pentru unităţi industriale şi depozitare **existente**, în cadrul subzonelor **ID.**

Art.3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unităţi agricole;
- servicii;
- accese pietonale şi carosabile;
- perdele de protecţie;
- reţele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **ID** sunt unităţile productive şi funcţiunile complementare acestora.

Art.5 – Interdicţii temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentaţii de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă.

Art.6 – Utilizări interzise - realizare de unităţi productive poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

CAP.III - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE

III.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art.7 – Orientarea faţă de punctele cardinale – conform **R.G.U. art. 17**.

Art.8 – Amplasarea în interiorul parcelei – conform **R.G.U. art. 24** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.9 – Amplasarea faţă de aliniament – conform **art. 23 din R.G.U.** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.10 – Amplasarea faţă de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile – conform **R.G.U. art. 25** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.12 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.13 - Racordarea la reţelele tehnico – edilitare existente - conform **R.G.U. art. 27** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.14 - Realizarea de reţele tehnico – edilitare noi - conform **R.G.U. art. 28** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

Art.15 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.16 – Înălţimea construcţiilor- conform **R.G.U. art. 31** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.17 – Aspectul exterior al construcţiilor - conform **R.G.U. art. 32.**

La autorizarea noilor construcţii în cadrul subzonelor **ID** se va ţine seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcţii reprezentative şi nu anexe.

Art.18 – Procentul de ocupare a terenului- conform **R.G.U. art. 15.**

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art.19 – Spaţii verzi - conform **R.G.U. art. 34.** şi regulile de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.20 – Împrejmuiri- conform **R.G.U. art. 35** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

A ZONĂ PENTRU UNITĂŢI AGRICOLE

CAP.I - GENERALITĂŢI

Art.1 – În cadrul satelor comunei Vânători, terenurile ocupate cu unităţi agricole fac parte din subzonele **A** – unităţi **a**gricole existente.

Art.2 – Funcţiunea dominantă a zonei: unităţi agricole

Zona este compusă din terenuri pentru unităţi agricole **existente**, în cadrul subzonelor **A.**

Art.3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unităţi industriale;
- servicii;
- accese pietonale şi carosabile;
- perdele de protecţie;
- reţele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **A** sunt unităţile agricole şi funcţiunile complementare acestora.

Art.5 – Utilizări interzise - realizare de microferme pentru creşterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcţionale amenajate şi echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului şi pânzei freatice.

CAP.III - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE

III.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art.6 – Orientarea faţă de punctele cardinale – conform **R.G.U. art. 17.**

Art.7 – Amplasarea în interiorul parcelei – conform **R.G.U. art. 24** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.8 – Amplasarea faţă de aliniament – conform **art. 23 din R.G.U.** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.9 – Amplasarea faţă de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - Accese carosabile – conform **R.G.U. art. 25** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.11 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.12 - Racordarea la reţelele tehnico – edilitare existente - conform **R.G.U. art. 27** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.13 - Realizarea de reţele tehnico – edilitare noi - conform **R.G.U. art. 28** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

Art.14 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.15 – Înălţimea construcţiilor- conform **R.G.U. art. 31** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.16 – Aspectul exterior al construcţiilor - conform **R.G.U. art. 32.**

La autorizarea nilor construcţii în cadrul subzonelor **A** se va ţine seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcţii reprezentative şi nu anexe.

Art.17 – Procentul de ocupare a terenului- conform **R.G.U. art. 15.**

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art.18 – Spaţii verzi - conform **R.G.U. art. 34.** şi regulile de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.19 – Împrejmuiri- conform **R.G.U. art. 35** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

C ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE

CAP.I - GENERALITĂŢI

Art.1 – Tipurile de subzone funcţionale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru căi de comunicaţie a comunei Vânători sunt următoarele subzone:

- **C** – subzona căi de **c**omunicaţie **r**utiere existente;
- **C.p** - subzona căi de **c**omunicaţie **r**utiere **p**ropuse;

Art.2 – Funcţiunea dominantă a zonei: căi de **c**omunicaţie şi construcţii aferente.

Zona este compusă din terenuri pentru căi de **c**omunicaţie rutieră şi construcţii aferente **existente** sau **propuse**.

Art.3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii compatibile funcţiei de bază a zonei;
- reţele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **C** sunt:

- unităţi ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- parcaje publice şi spaţii de staţionare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare;
- refugii şi treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale şi fâşii verzi intermediare;
- întreaga reţea de străzi din intravilan aparţinând domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-

80 revizuit în 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulaţie din localităţile urbane şi rurale";

- lucrări de terasament;

- lucrări şi/sau zone de protecţie împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

Art. 5 – Utilizări permise cu condiţii

- incintele unităţilor de transporturi şi garajele publice vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie;

Art.6 – Interdicţii temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentaţii de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulaţie;
- modernizarea străzilor existente;
- modernizarea intersecţiilor, până la precizarea soluţiilor definitive şi ridicarea interdicţiei temporare de construire;
- realizarea de poduri, pasarele, etc.

CAP.III - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE

III.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Se vor avea în vedere necesităţile tehnice şi normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Art.7 – Amplasarea faţă de drumurile publice va ţine seama de prevederile **art. 18 şi art. 20 din R.G.U.** şi de recomandările prezentului Regulament Local.

Se vor respecta prevederile art. 18 din **R.G.U.** şi a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art. 8 – Amplasare construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor **art. 23 şi 24 din R.G.U.**; distanţele se vor respecta la diferite tipuri de parcaje şi clădiri vor ţine seama de „Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane" – indicativ P 132-93 şi vor fi următoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar – front cu comerţ, întreprinderi productive, servicii – 5 m;
- parcaje – garaje pentru mai puţin de 50 autovehicule – front de locuinţe, birouri – 15 m;
- parcaje cu mai puţin de 50 vehicule faţă de grădiniţe, şcoli, aziluri, spitale – 25 m;
-parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor – 5 m.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.9 - Accese carosabile – conform **R.G.U. art. 25.**

Art.10 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26.**

III.3. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

Art.11 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** pentru construcţiile aferente căilor de comunicaţie.

Art.12 – Înălţimea construcţiilor- conform **R.G.U. art. 31** pentru construcţiile aferente căilor de comunicaţie.

Art.13 – Aspectul exterior al construcţiilor - aferente căilor de comunicaţie - conform **R.G.U. art. 32**

- organizarea incintelor să ţină cont de imaginea prezentată către drumurile publice.

Art.14 – Parcaje - conform **R.G.U. art. 33.**

Art.15 – Împrejmuiri- conform **R.G.U. art. 35.**

- parcajele publice să fie plantate şi înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălţime.

SP ZONĂ PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT ŞI AGREMENT

CAP.I - GENERALITĂŢI

Art. 1 - Tipurile de subzone funcţionale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru spaţii verzi amenajate, perdele de protecţie, sport şi agrement sunt:

- **SP** – subzonă pentru **s**paţii verzi amenajate, **p**erdele de protecţie, sport şi agrement existente
- **SP.p** – subzonă pentru **s**paţii verzi amenajate, **p**erdele de protecţie, sport şi agrement **p**ropuse

Art.2 – Funcţiunea dominantă a zonei:

- ecologică
  - Ameliorarea microclimatului
  - Combaterea poluării aerului
- agrementar recreativ
  - Sportul
  - Turism
  - Agrement
  - Odihnă în aer liber

Art.3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- instituţii publice sau servicii nepoluante care completează funcţiunea de bază a zonei;
- accese pietonale şi carosabile;
- reţele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **SP** sunt :

- amenajarea de spaţii verzi şi funcţiuni complementare acestora;
- amenajări pentru sport, recreere, inclusiv dotările aferente;
- perdele de protecţie între zone funcţionale incompatibile;
- menţinerea, întreţinerea şi ameliorarea spaţiilor verzi naturale existente în intravilan şi în teritoriul administrativ al comunei Vânători.

Art.5 – Utilizări permise cu condiţii

- amenajări de spaţii verzi, parcuri, terenuri de sport, perdele de protecţie şi funcţiuni complementare în condiţiile respectării prevederilor **art. 20** din prezentul regulament;

- în subzonele **SP** unde, pe o fâşie cu lăţimea de 30 m de-a lungul gardului cimitirului nu se vor mai autoriza nici un fel de construcţii noi; terenul va putea fi utilizat ca teren agricol având rolul de perdea de protecţie între cimitir şi zona de locuit.

Art.6 – Utilizări interzise

- realizarea de dotări pentru sport şi agrement pe terenurile care intră în zona de protecţie a lucrărilor tehnico-edilitare şi de gospodărie comunală;

- orice fel de construcţii şi amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu caracterul zonei;

- orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariţia vegetaţiei şi poluare vizuală;

- depozitare de deşeuri.

CAP.III - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE se referă la construcţiile complementare care se vor amplasa în interiorul spaţiilor verzi. La autorizarea acestora se va ţine seama de prescripţiile zonei funcţionale din care fac parte.

La autorizarea construcţiilor pe tot teritoriul comunei Vânători, o menţiune specială trebuie acordată aplicării **art. 34** şi anexei nr. 6 din **R.G.U.**, prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de construcţii, spaţiile verzi şi plante, cu rol decorativ şi de agrement, necesar a fi prevăzute.

DS ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

CAP.I - GENERALITĂŢI

Art. 1 - Tipurile de subzone funcţionale DS – subzone existente cu terenuri pentru activităţi cu caracter militar şi special.

Art.2 – Funcţiunea dominantă a zonei: activităţi cu profil special.

Art.3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- ferme agricole;
- locuinţe de serviciu;
- accese pietonale şi carosabile;
- reţele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **DS** sunt permise activităţi cu caracter militar şi special şi funcţiunile complenetare acestora.

CAP.III - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE

Art.5 – În conformitate cu art. 2, alin. 2 din R.G.U., construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite prin **Ordinul nr.3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/ 2012/14083D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiţiei, SRI, SIE, STS şi SPP** pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcţiilor cu caracter militar.

GC ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAP.I - GENERALITATI

Art.1 – În cadrul comunei Vânători terenurile ocupate de construcţii de gospodărie comunală fac parte din:

- **GC –** zona de **g**ospodărie **c**omunală existentă

Art.2 – Funcţiunea dominantă a zonei gospodărie comunală.

Zona este compusă din dotări de gospodărie comunală existentă în subzona **GC** compusă din:

- Trup A3 – U.T.R. 10
- Trup B4 – U.T.R. 19
- Trup C1 – U.T.R. 21
- Trup G – U.T.R. 32
- Trup H – U.T.R. 33

Art.3 – Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Accese pietonale şi carosabile;
- Reţele tehnico – edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **GC** sunt construcţiile şi instalaţiile necesare bunei gospodăriri a localităţii – amenajări salubritate.

Art. 5 – Utilizări permise cu condiţii – toate construcţiile şi instalaţiile necesare bunei gospodăriri a localităţii, cu condiţia respectării documentelor cu caracter normativ şi directiv, precum şi a soluţiilor şi reglemetărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecţia sanitară a solului se va ţine seama de „Norme de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997.

Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **GC** trebuie să ţină seama de **distanţa minimă de protecţie sanitară** între rampa de gunoi şi zonele construite, respectiv 500 m. Această distanţă poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

CAP.III - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE

La amplasarea şi organizarea sistemului de salubrizare se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcţiunea, compoziţia şi aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării şi depozitării gunoiului stradal;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi zonele protejate, rezidenţiale, de-a lungul apelor, în păduri.

TE ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

CAP.I - GENERALITĂŢI

Art.1 – Tipurile de subzone funcţionale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitară a comunei Vânători

- **TE** – existente;
- **TE.p** – **p**ropuse.

Art.2 – Funcţiunea dominantă a zonei: construcţii şi amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Zona este compusă din puţuri, rezervoare de apă şi gospodării de apă, PTA, staţii de epurare.

Art.3 – Funcţiunile complementare nu se recomandă.

CAP.II - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în **TE** sunt:

- Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente;
- Instituţii care coordonează activitatea în domeniu.

Art.5 – Utilizările permise cu condiţii

Se va ţine seama de prevederile **R.G.U., art. 11.**

Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **TE** trebuie să ţină seama de:

- **distanţele minime de protecţie sanitară** între staţia de tratare şi unele activităţi din teritoriul comunei. Distanţa minimă este de 300 m; această distanţă poate fi modificată pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

- **condiţiile de protecţie** a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

CAP.III - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE se referă la instituţiile care coordonează activitatea în domeniu. La autorizarea acestora se va ţine seama de prescripţiile zonei funcţionale din care fac parte.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

V.1. TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan – TA, s-au delimitat conform planşei A1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei şi se supun prevederilor **art. 3 din R.G.U.**

V.2. TF – TERENURI FORESTIERE

Suprafeţele împădurite din extravilanul comunei Vânători s-au delimitat conform planşei A1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei şi se supun prevederilor **art. 5 din R.G.U.**

Reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publică sau privată **este interzisă**, cu excepţia utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcţie care prin funcţionare (construcţii pentru producţie poluantă, servicii poluante) **poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţă mai mică de 1 km de liziera pădurii** şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.

V.3. TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Delimitarea zonelor de protecţie pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă „Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar şi cu deţinătorii terenurilor riverane.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare şi amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcţiilor în afara albiei majore.

V.4. TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale, este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea Consiliului Judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

VI. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Unităţile Teritoriale de Referinţă reprezintă instrumentele operaţionale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte.

Ele vor fi delimitate convenţional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică şi funcţională.

Unităţile Teritoriale de Referinţă se conturează prin străzi şi limite cadastrale, precum şi pe baza funcţiunii predominante şi a categoriilor de intervenţie.

Pentru U.T.R.-urile cu caracteristici similare se poate formula şi aplica acelaşi set de prescripţii.

Partea grafică, curpinzând schema împărţirii localităţii în U.T.R.-uri, precum şi fiecare unitate teritorială de referinţă, este anexată la Regulamentul Local de Urbanism.

În activitatea de aplicare a P.U.G. şi R.L.U, emitentul certificatului de urbanism şi a autorizaţiei de construire identifică U.T.R.- ul în care solicitantul se înscrie şi extrage, în mod obligatoriu, prescripţiile din R.G.U. privind oportunitatea şi condiţiile de amplasare şi realizare a obiectivului propus.

ÎNTOCMIT,

ARH. ROXANA MARIA GHEORGHIU

T.N.A. 773