

REGLAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI DULCEȘTI

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o reglementare referitoare la modul de utilizare a terenurilor și la modul de realizare și utilizare a construcțiilor. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei Dulcești.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (planuri urbanistice zonale, planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități din cadrul comunei se schimbă concepția generală care a stat la baza PUG, este necesar să se modifice Planul Urbanistic General (conform legii). Modificările PUG și a RLU trebuie să obțină aceleași avize și aprobări pe care le-a obținut documentația inițială.

După aprobare, împreună cu PUG, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Prezentul regulament local de urbanism s-a întocmit pe baza Regulamentului general de urbanism, document aprobat prin HGR nr. 525/1996, și a Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ord. MLPAT 80/N/1996 și Ord. MLPAT 13/N/1999. De asemenea are la bază *Legea 84/04.2004*, privind reorganizarea administrativ - teritorială a unor comune.

2.2. Regulamentul aferent Planului Urbanistic General al comunei Dulcești, s-a elaborat pe baza următoarelor reglementări legale:

- Codul civil.
- Legea nr. 17/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare.
- Legea nr. 19/1991 - Legea fondului funciar.
- Legea nr. 50/1991 republicată în 1996 - Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 69/1991 - Legea administrației publice locale.
- Legea 41/1995 - Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național.
- Legea 33/94 - Legea privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică.
- Legea 10/95 - Legea privind calitatea în construcții.
- Legea 137/95 - Legea privind protecția mediului.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Legea 54/98 – Legea privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea 107/96 – Legea apelor.
- Legea 213/98 – Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea 219/98 – Legea privind regimul concesiunii.
- Legea 60/74 – Legea modificată și completată prin legea nr. 75/91 – Sanitar – veterinară.
- HGR nr. 31/96 – Legea pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- HGR nr. 525/96 și HGR 59/99 pentru modificarea art. 2 din HGR 525/96 privind aprobarea Regulamentului general de Urbanism.
- Ordin MLPAT nr. 80/N/96 pentru aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.
- HGR nr. 51/92 – privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HGR nr. 71/1996.
- Ordin nr. 34/N/M 30/3422/422/4221 din 1995 a MLPAT, MAN, SRI, pentru aprobarea "Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor".
- Ordin nr. 3376/MC/M 3356/2102/660/C14093/2012/14083/D- 82, din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIF, STS, SPP, pentru aprobarea "Condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar".
- Ordin nr. 981/94 al Ministerului Sănătății privind modul de viață al populației.
- Legea 82/98 pentru aprobarea Ordonanța Guvernului nr. 43/97 privind regimul drumurilor.
- Ordinul M.T. nr. 571/98 pentru aprobarea "Norme tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere".
- Actul comun al Administrației Naționale a Drumurilor și Inspectoratului General al Poliției nr. 93/1404 din 27.02.1998 privind tratarea P.U.G. în legătură cu rețeaua rutieră.
- Codul silvic

2.3. Prezentul regulament local de urbanism, este parte integrantă a proiectului PUG comuna Dulcești.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul de Urbanism General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU este teritoriul comunei Dulcești, intravilan și extravilan.

Intravilanul comunei se compune din suma intravilanelor satelor și reprezintă suprafața de teren compactă a satelor, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate. Limita intravilanului este stabilită în Planul Urbanistic General al comunei Dulcești, (planșa "Reglementări urbanistice").

Limita cadastrală a intravilanului va fi marcată cu borne atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal sau în incinta delimitată topografic.

Suprafața intravilanului satelor componente comunei Dulcești, conform PUG elaborat se prezintă astfel :

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Localitatea	Nr. trupuri	Suprafața (ha)
Dulcești	Trup 1 + Trup 2	175,46
Brițcani		43,14
Cârlig		109,12
Corhana		93,13
Poiana		72,80
Roșiori	Trup 1+ Trup 2 + Trup 3	52,13
Valea neagră		17,35
Captare apă		10,32
Stație de epurare		2,07
Rezervor apă nr.1		1,25
Rezervor apă nr. 2		0,97
Rezervor apă nr. 3		0,94
TOTAL		578,68

Zonificarea funcțională a localităților se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism și este evidențiat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

U.T.R-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului localității cu o funcție predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

În cazul satelor comunei Dulcești delimitarea U.T.R.-urilor se suprapune cu perimetrul construibil al fiecărui sat sau a trupurilor componente.

Pentru ușurința urmăririi prescripțiilor regulamentului pentru fiecare unitate teritorială de referință s-a înserat desenul respectiv, cu marcarea vecinătăților UTR-ului și a zonelor și subzonelor funcționale existente și propuse, conform legendei semnelor și culorilor convenționale.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescripțiile din Regulamentul aferent, se detaliază în cadrul documentațiilor de urbanism zonale, sau de detaliu (P.U.Z. sau P.U.D) în funcție de situație și complexitate.

În procesul de aplicare a prevederilor P.U.G. și Regulamentul aferent, compartimentul de specialitate al Primăriei comunei Dulcești va respecta atât prescripțiile specifice U.T.R. cât și cele specifice zonei și subzonei din care face parte obiectul cererii privind eliberarea certificatului de urbanism sau a autorizației de construire.

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

Conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, cu precizări în ordinul M.L.P.A.T. 80/N/1996 și Ordin M.L.P.A.T. 13/N /1996.

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

1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe teritoriu agricol din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul general de urbanism.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului urbanistic general.

Defalcarea terenului agricol după folosință și suprafața ocupată este următoarea:

- teren arabil	3498,0 ha;
- pășuni	333,0 ha;
- fânețe	3,0 ha;
- vii	28,0 ha;
- livezi	59,0 ha;
- păduri	918,0 ha.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Dulcești, se poate face numai cu respectarea prevederii Legii nr. 50/1991 și a Legii 18/1991.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, este interzisă.

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, art.1, art.3, art.4 (punctul d) și art. 7; Ordinul MLPAT nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor și a prevederii de autorizare; Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T, M.A.P.N, M.I, S.R.I pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilanul localităților comunei Dulcești, în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile **art.4** din Regulamentul general de urbanism.

Noua destinație a acestor terenuri (zonă de locuit, modernizări de drumuri, spații plantate pentru protecție) se reprezintă în planșa de REGLEMENTĂRI a planului urbanistic general.

1.3. Suprafețele împădurite din extravilanul localităților s-au delimitat conform planșei nr.1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din Regulamentul general de urbanism.

Suprafața ocupată de păduri, pe teritoriul administrativ al comunei este de 918,0ha.

Sunt interzise orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege, Codul silvic art.54 și art.74.

Se pot amplasa construcții pentru turism numai la liziera pădurii.

La amplasarea la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru linii electrice de înaltă tensiune, forări, conducte magistrale de transport gaze naturale, lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, ocuparea definitivă a terenurilor din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice, cu sau fără defrișarea pădurii, se aprobă potrivit legii (Legea nr. 26/1996 -Codul silvic, art. 54 și art. 74).

Ocuparea unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Înregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie pentru ambele părți potrivit Legii nr.26/1996, art.55.

1.4. Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă conform **art.6**, din Regulamentul General

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

de Urbanism.

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

1.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă, este interzisă, conform **art. 7** din Regulamentul General de Urbanism.

- Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură scurgerea nestingerită din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite.
- Utilizări permise: captări de apă și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor
- Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă în scopul menținerii integrității albiei minore se realizează zone de protecție care, conform Legii apelor nr.107/1996 Anexa 2, va avea o dimensiune de 15 m de o parte și de alta a firului de apă din axul acestuia. Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorului de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

1.6. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se va face cu respectarea prevederilor **art. 9** din Regulamentul General de Urbanism.

În conformitate cu adresa Inspectoratului de cultură al județului Neamț există trei situri arheologice de interes național și 12 puncte arheologice reperate și două monumente înscrise în lista monumentelor istorice, descrise astfel:

Dulcești – sat

1. **“La Broșteanu”**- În acest punct a fost identificată și cercetată o așezare dacică din sec. I î.d.H. – I d.H.;

2. **“La Grădinărie”**, pe terasa nordică a pârâului Valea Neagră, la intrarea în satul Dulcești, a fost descoperită și cercetată parțial o așezare cu niveluri de locuire din mai multe epoci: bronz; Hallstatt; sec. II – III d.H.; sec. VI – VII.

Pentru importanța deosebită ce o prezintă, se află înscris în Lista monumentelor istorice și are codul: NT– I –s–B–10500. 01–02;

3. Pe teritoriul satului s-a găsit o monedă de bronz și un tezaur de monede imperiale romane din sec. II – III d.H.;

4. **“Între pâraie”**. Când s-au efectuat lucrări de desecări s-au descoperit materiale din epoca bronzului și din sec. V – VII;

5. **“Ferma legumicolă”**, a fostului C.A.P., situată pe malul stâng al pârâului Valea Neagră. În perimetrul acesteia s-au descoperit vestigii aparținând culturilor: Costișa, Noua . primei epoci a fierului, sec. IV – III î.d.H. și civilizației geto – dacice (sec. I î.d.H. – I d.H.);

6. **“SMA”**. În acest punct a fost identificată o așezare a dacilor liberi (sec. II – III d.H.);

7. **“Dealul Rusu”** – așezare Cucuteni A;

8. **“Dealul lui Ștan”**. În acest punct s-au descoperit numeroase fragmente ceramice și topoare de piatră specifice culturii Cucuteni;

9. **“Humărie”** – Fragmentele ceramice care documentează în acest punct, așezări din sec. II – III d.H.

10. **“Dealul Mocanului”**. Din acest punct provin două topoare de silex specifice perioadei de tranziție de la neolitic la epoca metalelor;

Poiana – sat

11. **“Deasupra Varniței”** a fost descoperită și cercetată o așezare și o necropolă din sec. II –III d.H.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pentru importanța deosebită ce o prezintă, zona a fost declarată **"Sit arheologic de interes național"**, se află în Lista monumentelor istorice și are codul: NT- I –s–B–10530. 01–02;

12. **"Siliște"**, așezare cu mai multe niveluri de locuire din: bronz – cultura Nouă; Hallstatt; sec. II – III d.H.; sec. V –VI; sec. VIII – IX.

Și această zonă a fost declarată **"Sit arheologic de interes național"**, se află în Lista monumentelor istorice și are codul: NT- I –s–B–10529. 01–03;

13. **"Vărărie"**, a fost găsit un tezaur de denari imperiali romani;

14. **Pe terasa superioară a râului Moldova**, în apropierea satului Cârlig se află o așezare cucuteniană – fazele A și B; o așezare din sec. II –III d.H. și o necropolă feudală;

Roșiori – sat

15. **Pe valea Moldovei**, în apropiere de sat a fost identificată o așezare din eneolitic, cultura Cucuteni.

În comuna Dulcești se află următoarele **monumente**:

- **Biserica "Pogorârea Sf. Duh"**, datează din secolul XVII, cu transformări din sec. XVIII și XIX, înscrisă în Lista monumentelor istorice la codul: NT- II –m–B–10617;

- **Moara**, datează din anul 1929, înscrisă în Lista monumentelor istorice la codul: NT- II –m–B–10616.

Stabilirea dimensiunilor zonelor de protecție se va face prin studii de specialitate întocmite prin grija Direcției Monumentelor Istorice în colaborare cu alte organisme centrale și locale specializate.

Pentru obținerea autorizațiilor de construire în zonele mai sus menționate va fi necesar avizul Direcției pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național al județului Neamț.

1.7. Organizarea activității de salubritate, prin adoptarea unor soluții moderne ecologice care să protejeze mediul natural.

În conformitate cu Directiva nr 1999/31/CE privind depozitarea deșeurilor și capitolul de mediu negociat cu U.E., în comună se vor înființa puncte de colectare a deșeurilor în fiecare localitate. De aici deșeurile vor fi transportate la unul din cele două depozite ecologice regionale, Piatra Neamț sau Roman. De asemenea, se va înființa un serviciu de salubritate, care va face managementul acestui serviciu.

Depozitarea întâmplătoare a deșeurilor este interzisă și se va sancționa conform legilor în vigoare.

Este interzisă crearea de microferme în apropierea zonelor de locuințe, și a zonelor centrale a satelor.

Măsurile de salubritate a localităților nu trebuie să creeze probleme privind sănătatea populației, poluarea mediului sau să degradeze cadrul natural.

2.Reguli cu privire la suprafața construcțiilor și la apărarea interesului public.

2.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, căilor de comunicație, este interzisă conform art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

În sensurile prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale, care prezintă pericol de incendii, poluare a aerului, apei sau solului (stațiile de epurare, captare apă).

2.2. Având în vedere o posibilă dezvoltare pe teritoriul comunei din inițiativă privată a unor activități de mică producție sau servicii de tip industrial, în funcție de tipul și specificul activităților, trebuie ținut seama că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice trebuie să se supună prevederilor art. 12 din Regulamentul general de urbanism și numai pe baza unui studiu de impact elaborat și

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aprobat conform prevederilor legale, iar autorizația de construire se va elabora în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

2.3. Asigurarea echipării edilitare se va realiza conform planșei de specialitate a P.U.G-ului, pl. 4 "Reglementări - echipare edilitară", în funcție de necesitățile de dezvoltare și de puterea economică a comunei Dulcești.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile **art. 13** din R.G.U.

Cheltuielile de echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare, străzi, salubritate etc.) se asigură de regulă din bugetele locale.

Administrația locală este obligată să asigure corelarea dezvoltării satelor, cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente, care nu pot fi finanțate din bugetul local se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială, de către investitorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelare cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile **art.29** din Regulamentul General de Urbanism.

2.4. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor **art. 14**, Anexa 1 din Regulamentul general de urbanism, cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zone, stabilită printr-o documentație de urbanism. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile, atât pentru securitatea populației cât și pentru aspectul locuințelor și calitatea locuirii. La autorizarea și executarea construcțiilor se va respecta legislația în vigoare privind securitatea construcțiilor și anume:

- Normativul P 100/1991
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

Funcția dominantă a satelor componente comunei Dulcești este cea de locuit compatibilă cu destinația construcțiilor noi propuse.

Autorizarea executării construcțiilor cu alte funcțiuni decât cea de locuit și anume mica producție (brutării, ateliere meșteșugărești, mori, etc.), este posibilă în zonele cu funcțiunea dominantă de locuit, cu condiția respectării legislației de mediu, sanitar și PSI.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității, sunt prevăzute în **anexa nr.1** a prezentului Regulament.

2.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform **anexei nr.2** din HG nr. 525/1996 anexată (ca și celelalte anexe ale HG 525/1996) la prezentul regulament și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei. Practic, P.O.T. arată cât din suprafața parcelei se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Condițiile de amplasare în cadrul terenului de la **anexa nr.2** la Regulamentul General de Urbanism pentru categoriile de construcții specificate se vor corela cu procentele maxime de ocupare a terenului în mediul rural (30%).

Procentul de ocupare a terenului cu construcții va fi stabilit prin corelarea art.15 cu prevederile articolelor Regulamentului general de urbanism și în primul rând cu:

- Art. 23 – amplasarea față de aliniament;
- Art. 24 – amplasare în interiorul parcelei;
- Art. 25-26 – accese carosabile și pietonale;

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 31 – înălțimea construcțiilor;

Art. 33 – parcaje;

Art. 34 – spații verzi.

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil.

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

Sunt de utilitate publică lucrările de interes local privind:

- Căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- Sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare;
- Protecția sanitară a surselor de apă, stațiile de epurare, etc.
- Clădiri și terenuri necesare construcțiilor de obiective sociale – învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție specială precum și de administrație publică.

Declararea lucrărilor de utilitate publică se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

3.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei nr.3** la HG 525/1996.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de $1\frac{1}{2}$ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 febr. + 21 oct. pentru clădirile de locuit și de 1 oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de însorire, dependente de spațiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Anexa nr. 3 a HG 596/1996 anexată prezentului RLU vine în sprijinul examinării condițiilor în care trebuie făcută autorizarea construcției, prin recomandări de orientare față de punctele cardinale a construcțiilor cu diferite funcții.

Acest articol se va regăsi la autorizarea construcțiilor de locuit din zonele pentru locuințe introduse în perimetrul construibil a satelor componente comunei Dulcești (parcelări). În cazul satabilirii unor noi trasee stradale se va avea în vedere corelarea orientării acestora cu funcționarea și orientarea posibilă a viitoarelor clădiri.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice va respecta **art. 18** din Regulamentul general de urbanism.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, electrice și telecomunicații.

Zona drumului public este însemnarea în planul orizontal a amprizei, a zonei de siguranță și a zonei de protecție.

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

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanțe și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanente sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizare de șantier.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de administrația locală și clasificate tehnic în drumuri județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Lățimea zonei străzilor din intravilan altele decât cele publice se stabilește în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă pe bază de studii de specialitate.

În atenția Consiliului Local al comunei Dulcești

La eliberarea autorizațiilor pentru obiectivele noi aliniate la drumuri naționale, județene și comunale, se va respecta obligatoriu Ordonanța de Guvern 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor (art. 19, alineatul 4): „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26m pentru drumurile naționale, de minimum 24m pentru drumurile județene și de minimum 20m pentru drumurile comunale.”

3.3. Amplasarea față de aliniament va respecta art. 23 din Regulamentul general de urbanism.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent: axul străzii, limita trotuarului sau alinierea fațadelor existente.

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

În zonele libere de construcții, stabilirea configurației rurale, deci și a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism P.U.Z, P.U.D.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$) derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorită circulației și transporturilor).

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism.

Se vor respecta:

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

În funcție de mărimea parcelei pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe.

Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice.

În relația cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise) cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile construcțiilor sunt admise numai pentru asigurarea confortului urban (însorire și iluminat natural, protecție contra incendiilor, protecție contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare).

În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la o diferență de nivel față de drumul public mai mare de 0,50m.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

4.1. Autorizarea executării acceselor carosabile va respecta art. 25 din Regulamentul general de urbanism și a anexei nr.4 din HG 525/1996.

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcele.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărei teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public) poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse.

Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localitățile rurale și se integrează în evidențele cadastrale.

4.2. Autorizarea acceselor pietonale va respecta art. 26 din Regulamentul general de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr – un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

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

Traseele pietonale vor fi cuprinse în studiile de circulație din cadrul documentațiilor de urbanism

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

5.1. Autorizarea lucrărilor de racordare la rețelele de echipare tehnico-edilitară existente va respecta art. 27 din Regulamentul general de urbanism.

Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, autorizarea construcțiilor se face în următoarele condiții:

-realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului civil (art.610).

-în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției indiferent de destinația acesteia, se obligă să se racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local al comunei.

5.2. Realizarea de rețele edilitare va respecta art.28 din Regulamentul general de urbanism

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- a. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- b. Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- c. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public local.
- d. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.
- e. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este reglementată conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism

- a. Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu prevede altfel.
- b. Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.
- c. Lucrările menționate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- d. Fac excepție de la prevederile alineatului (a), rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la rețelele publice până la clădirile situate pe parcelele respective.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

6.1. Parcelarea conform art.30 din Regulamentul general de urbanism este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Autorizarea realizării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front de stradă de min. 8m pentru clădiri înșiruite și de min. 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața min. a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de min. 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Parcelele devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în cartea funciară.

Caracteristicile parcelelor: formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echipare tehnico -edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor și să aibă calitatea de a primi o construcție.

6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate, conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism.

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

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectare regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonă;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice (P.U.D.).

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă conform **art.32** din Regulamentul general de urbanism numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

7.1. Autorizarea construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Excepție de la acest alineat este utilizarea domeniului public pentru spații de parcare, stabilit de către Consiliul local al comunei.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform **anexei nr.5** din HG 525/1996.

7.2. Autorizația de construire va conține obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **anexei nr.6** din HG 525/1996.

7.3. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale stabilite conform **capitolului 3.7** din Memoriul General, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂR URBANISTICE a Planului Urbanistic General și în planșele desenate de la partea cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Satele componente comunei Dulcești au următoarele zone și subzone funcționale.

L – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE

L – Zonă rezidențială cu clădiri tip urban și rural cu regim de înălțime până la 3 nivele

Lm - Zonă de locuit cu funcțiuni complementare, parter – P+1E

IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

SUBZONE :

- I.S.a– construcții administrative (primăria, poliția)
- I.S.c - construcții comerciale
- I.S.cult – construcții de cult
- I.S.î – construcții de învățământ (școli, grădinițe)
- I.S.sănătate – construcții pentru sănătate (dispensar)
- Isc.c - construcții - cămin cultural

I - ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE

- I.m.p. – Zonă mică producție
- A-Zo - Unități agrozootehnice

C.R. – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

SUBZONE

- C.R.c – drum comunal
- C.R.s – străzi conform anexei B1

G.C. – ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ (cimitire)**T.E. - ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

SUBZONE

- T.E.ca – captare apă
- T.E.re – rezervor apă
- T.E.se – stație de epurare
- C.T.e – culoar tehnic linie electrică 20 kv – 4m din ax

S.P. – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE PERDELE DE PROTECȚIE ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

SUBZONE:

- S.P.ci – protecție cimitire (sanitară)
- S.P.pp - perdele de protecție

SUBZONE

- T.N – teren neproductiv
- T.a – ZONĂ CU TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**L - ZONA CENTRALĂ (L) ȘI ZONĂ PENTRU LOCUINȚE (Lm)****1. Generalități**

1.1. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe și de amplasare a construcțiilor administrative și comerciale, construcții pentru sănătate, învățământ și culturală

2.1. Subzonele funcționale sunt fixate prin amplasarea în zona centrală a acelor construcții cu funcțiuni diverse .

2. Utilizare funcțională**2.1 Utilizări permise**

- se vor realiza cu precădere construcții pentru locuit, cu regim de înălțime parter, parter cu etaj, parter cu două etaje;

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- se pot construi de asemenea anexele necesare gospodăriei (șură, grajd, garaj, etc.);

- se vor realiza cu precădere construcții pentru dotări.

2.2. Utilizări permise cu condiții

a. Se pot realiza pe bază de PUD funcțiuni complementare zonelor de locuit, în clădiri independente, care să servească zona de locuit : școli, grădinițe, creșe, dispensare, unități comerciale de uz zilnic (comercializarea produselor de panificație și a produselor alimentare);

b. Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărârea Consiliului Județean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Zona de protecție a monumentelor istorice se stabilește pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT și ale autorizațiilor publice locale.

c. Executarea construcțiilor de locuit este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În intravilan, lățimea zonei străzii, în care se includ și suprafețele necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește pe bază de proiecte de specialitate în funcție de profilele stradale din intravilan.

d. Executarea construcțiilor de locuit este permisă cu respectarea zonelor de protecție a cursurilor de apă și a digurilor. Ținând cont de lățimea cursurilor de apă din zonă ce nu depășesc 50 m, lățimea zonelor de protecție este de 15 m, măsurată de la limita albiei minore.

e. Se instituie zonă de protecție față de cimitire de 50 m, măsurată pe conturul împrejuririi cimitirului.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1.1. Orientarea față de puncte cardinale :

- amplasarea construcțiilor de locuit se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale;

Astfel se îndeplinesc cerințele de :

- asigurarea însoririi;

- asigurarea iluminatului natural;

- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant (pentru confort psihologic).

Pentru locuințe, amplasarea trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

3.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor de locuit este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

3.1.3. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului stabilit, sau retras față de acesta, după cum urmează :

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatori la aliniamentul clădirilor existente;

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă cerința și caracterul fronturilor stradale;

- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre Domeniul privat și domeniul public.

3.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- clădirile vor fi amplasate pe parcele cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil, precum și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

- este necesară asigurarea servituții de vedere, adică obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 m între fațadele cu ferestre și limitele proprietății învecinate.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile și pietonale

Amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, precum și acces pietonal. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore în localitățile comunei și cu organizarea circulației pietonilor.

Este necesară prevederea de trotuare pentru circulația curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

3.3.1. Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

Amplasarea construcțiilor se poate face numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Întrucât o parte a satelor componente nu dispune de rețele de energie electrică, apă și canalizare, noile construcții ce urmează a fi amplasate trebuie să aibă soluții pentru echipare în sistem individual, care să respecte normele de protecția mediului și prevederile Codului Civil. În momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției se obligă să o racordeze la noua rețea.

3.3.2. Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Consiliul Local al comunei va realiza (ca investitor sau beneficiar) rețele edilitare, extinderea lor sau mărirea capacității lor în conformitate cu hotărârile locale.

3.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice aflate în serviciul public sunt proprietate publică. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar dacă autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice, precum și extinderea și mărirea capacității rețelelor existente se realizează de către investitor.

În cazul specific al comunei realizarea și/sau extinderea rețelelor edilitare din comună se va face la Hotărârea Consiliului Local al comunei.

3.4. Reguli cu privire la forma terenului și construcțiilor

3.4.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Fiecare lot în parte trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții :

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în aceste prevederi.

3.4.2. Înălțimea construcțiilor

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Este necesară respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, astfel ca diferența de înălțime să nu depășească mai mult de două nivele față de nivelurile clădirilor învecinate.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate natural sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe bază de studii specifice și documentații de urbanism (PUZ, PUD):

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să nu contravină funcțiunilor și să nu deprecieze aspectul general al zonei.

Este necesar ca viitoarea construcție să se înscrie în specificul zonei cu respectarea tradițiilor locale, atât ca firmă, cât și ca materiale de construcții utilizate peste finisajele exterioare, învelitori, culori ale detaliilor, cât și ca formă a fațadelor și amplasarea golurilor.

3.4.4. Procentul de ocupare al terenului

Construcțiile pot fi amplasate cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în Regulamentul General de Urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei, în care urmează să fie amplasate construcțiile și condițiile de amplasare pe teren.

Procentul de ocupare a terenului va fi calculat pentru fiecare parcelă.

Pentru zona rurală rezidențială a comunei se propune procentul de ocupare a terenului de 30%.

Pentru zona centrală a comunei se propune un procent de ocupare a terenului de 40%.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

3.5.1. Parcaje

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

3.5.2. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe ocupate cu iarbă - gazon, grădini de flori, etc.

La nivelul localităților aceste spații sunt constituite din parcuri și grădini publice cu o suprafață mai mare de 0,5 ha.

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor sau ansamblurilor protejate; realizarea de plantații de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

3.5.3. Împrejuriri

Împrejuririle permise, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism sunt necesare de două tipuri :

- împrejuriri opace, necesare împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale și asigurarea protecției vizuale;

- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu necesar delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor:

Configurația împrejuririlor depinde de următorii factori urbanistici :

- poziția de parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);

- funcțiunea construcției, care este amplasată pe parcelă;

- caracteristicile cadrului natural.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Recomandări pentru realizarea împrejmuirilor :

- împrejmuirile realizate pe aliniament vor fi de preferință transparente;
- împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a parcelei vor fi de preferință opace, cu înălțimea minim de cca. 2,0 m.

I - ZONA PENTRU UNITĂȚI – MICA PRODUCȚIE

I.m.p. – Subzone pentru mica producție

A – Zo -Subzone pentru unități agrozootehnice

Funcția dominantă a zonei este mica industrie (gateri, activități meșteșugărești, mori, brutării), și ferme agrozootehnice.

Funcțiuni complementare admise – unități de depozitare

2. Utilizarea funcțională

2.1. Utilizări permise

Sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.

2.2. Utilizări permise cu condiții

Sunt permise toate lucrările și tipurile de construcții cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse prin rețele edilitare, căi de comunicație și exigențele Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului;

- Sunt permise toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, volumetria, estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente;

- Sunt permise toate construcțiile și amenajările care respectă prin amplasament distanțele de protecție față de cursurile de apă (15 m de la limita albiei minore pe ambele maluri) și față de diguri (5 m).

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Amplasarea obiectivelor industriale se va face prin elaborarea de studii, de proiecte de specialitate, cu obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale.

CR- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

1. Generalități

1.1. Subzona funcțională, conform cap. III-1.

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este circulația rutieră în intravilan.

1.3. Funcțiuni complementare admise :

- servicii compatibile funcției de bază (I.S. ; S.P.);
- accese pietonale;
- rețele tehnico - edilitare;
- spații verzi de protecție sau amenajate.

2. Utilizări funcționale

2.1. Utilizări permise

- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public;

- spații de staționare;

- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, bandă pentru cicliști;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi laterale;
- elemente de consolidare a părților carosabile.

2.2. Utilizări permise cu condiții

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Toate construcțiile și instalațiile necesare funcționii dominante și a celor complementare admise cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de protecție specificate prin RGU pentru :

- protecția rețelelor tehnico - edilitare;
- protecția cursurilor de apă.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea condițiilor din capitolele precedente.

2.3. Interdicții temporare s-au stabilit în zonele pentru care apare necesară elaborarea unor documentații :

- pe traseele viitoarelor artere de circulație care vor suporta lucrări de modernizare
- în intersecții care trebuie modernizate
- în zonele în care vor fi realizate poduri

G.C - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

1. Generalități

1.1. Tipuri : cimitire

1.2 . Funcțiuni complementare admise

- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico - edilitare;
- spații verzi de protecție

2. Utilizări funcționale

2.1. Utilizări permise cu condiții - toate construcțiile și intersecțiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de protecție specificate prin regulamentul general de urbanism.

TE. - ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO - EDILITARE

1. Generalități

1.1. Tipurile de subzone propuse

1.2 . Funcțiunea dominantă : construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

1.3 . Funcțiuni complementare admise:

- accese carosabile și pietonale
- plantații de protecție

2. Utilizarea funcțională

1. 4 . Utilizări permise

- rețele tehnico - edilitare și construcții - amenajări aferente.

1. 5 . Utilizări permise cu condiții

Se va ține seama de prevederile RLU art. 11. Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în cadrul culoarelor de protecție a rețelelor tehnico - edilitare majore și în imediata vecinătate a acestora, trebuie să țină seama de :

- condițiile impuse de către institutele de specialitate prin avizele emise;
- condițiile de protecție a rețelelor tehnico - edilitare și servituțiilor impuse de către acestea vecinătăților;
- distanța minimă de protecție sanitară la stația de epurare să fie de 300 m, pentru captare apă se vor respecta distanțele 100 m amonte, 25 m aval și 25 m avral, iar pentru rezervoarele de apă 20m în jurul acestora.

P – TURISM, ZONĂ SPAȚII VERZI, AMENAJĂRI PERDELE DE PROTECȚIE ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

1. Generalități

1. 1 . Tipuri de subzone funcționale

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.t. – Turism „Motel Condor”

S.P.p.p. – Perdele de protecție

1.2 . Funcțiunea dominantă – - turism

1.3 . Funcțiuni complementare admise

- accese pietonale

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise

- întreținerea spațiilor de turism;

- amenajarea spațiilor de agrement din jurul motelului;

- amenajarea perdelelor de protecție în jurul cimitirelor și în lungul firelor de apă ce traversează satele.

2.2. Utilizări permise cu condiții : toate utilizările permise și cele complementare admise cu condiția obținerii avizelor sau acordurilor specifice.

2.3. Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin amplasament sau arhitectură ar duce la distrugerii .

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T.A .- TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN

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

Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construcție gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor spre a evita prejudicierea activității agricole.

Sunt permise lucrări de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile Legii nr. 18/1991 art. 71 alin. 2, pe baza de documentații specifice aprobate de organismele competente și lucrări prevăzute de Legea 50/1991.

Se pot amplasa rețele tehnico - edilitare, de regulă grupate, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Construcțiile care prin natură și destinație, nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă.

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, pe terenuri cu îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deserviri, de întreținere și de exploatare;

- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante, etc.);

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Zonele de protecție, în extravilan de drumurile publice sunt fâșii de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță și până la 50 m din ax în cazul autorizărilor și a drumurilor expres, până la 22 m din ax în cazul drumurilor naționale, până la 20 m din ax în cazul drumurilor județene și până la 18 m din ax în cazul drumurilor comunale.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aceste terenuri rămân în gospodăria acelor care le au în administrație sau proprietate, cu folosința respectivă, agricolă sau silvică, după caz.

Este interzisă amplasarea oricărei construcții care prin configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente în zonele de protecție sau siguranță a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zone de protecție a drumurilor publice panourile independente de reclamă publicitară.

2. VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ-UTR

SAT DULCEȘTI

UTR NR.1- zona centrală – centrul civic, reședință de comună

Desfășurat de o parte și de alta a drumului național DN15D, neunitar, din cauza terenului accidentat. Construcții întreținute.

L- Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, regim de înălțime, parter, parter și 1 etaj + mansardă, parter + 2 etaje, cu obligația ca acestea să se autorizeze în viitor pe bază de proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați.

SUBZONE:

I.S.a. - Instituții administrative

I.S.î. – Instituții de învățământ

I.S.c. – comerț și servicii

I.S.sănătate – construcții pentru sănătate (dispensar)

I.S.c.c. – cămin cultural

I.s. cult - biserica ortodoxă „Pogorârea Sfântului Duh”

I.S.sănătate - dispensar

Gradul de ocupare al terenului este de 30%.

În jurul bisericii, monument istoric din secolul VII, „Pogorârea Sfântului Duh”, se va institui o zonă de protecție, pe baza unor proiecte de specialitate.

În zona **UTR 1 Centru civic**, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea unor PUD-uri, PUZ-uri, și aprobarea lor.

Pe traseul drumurilor DN15D și DJ157A, se instituie interdicție definitivă de construire, până la întocmirea de specialitate pe baza cărora se vor reface secțiunile transversale al drumului județean și național.

În atenția Consiliului Local al comunei Dulcești

La eliberarea autorizațiilor pentru obiectivele noi aliniate la drumuri naționale, județene, se va respecta obligatoriu Ordonanța de Guvern 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor (art. 19, alineatul 4): „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26m pentru drumurile naționale, de minimum 24m pentru drumurile județene".

UTR NR. 2 – TRUP 1 - Restul Intravilanului trupului 1, de pe malul stâng la râului Valea neagră, cu funcția dominantă de locuire.

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

SUBZONE:

I.m.p. – Subzonă cu unități de mică producție

S.P.a. – Spații verzi, agrement

A-Zo - Unități agrozootehnice

T.a. – Terenuri agricole

Gradul de ocupare al terenului este de 30%.

În lungul traseului pârâului Valea Neagră, se stabilește zonă de protecție de 15m, de o parte și de alta a albiei minore.

Pe traseul drumurilor DN15D și DJ157A, se instituie interdicție definitivă de construire, până la întocmirea de specialitate pe baza cărora se vor reface secțiunile transversale al drumului județean și național.

În atenția Consiliului Local al comunei Dulcești

La eliberarea autorizațiilor pentru obiectivele noi aliniate la drumuri naționale, județene, se va respecta obligatoriu Ordonanța de Guvern 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor (art. 19, alineatul 4): „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26m pentru drumurile naționale, de minimum 24m pentru drumurile județene”.

În lungul culoarelor liniei electrice aeriene de 20KV, se fixează zonă de protecție conform anexei B4 și B5 din prezentul Regulament.

U.T.R. 3 – TRUP 2 - Intravilanul satului Dulcești, de pe malul drept la pârâului Valea Neagră, cu funcția dominantă de locuire, dezvoltat de o parte și de alta a DC 93.

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

SUBZONE:

T.a. – Terenuri agricole

G.C. – Gospodărie comunală – (cimitir)

Gradul de ocupare al terenului este de 30%.

SAT ROȘIORI

U.T.R. 4 – TRUP 1 - Intravilanul satului Roșiori, dezvoltat în lungul drumului comunal DC 55, cu funcția dominantă de locuit

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

SUBZONE

I.m.p. – Subzonă cu unități mică producție

I.S.cult - Instituții de cult biserica ortodoxă „Izvorul Tămăduirii”

I.S.î - instituții de învățământ

G.C. – Gospodărie comunală – (cimitir)

S.P.ci – Subzone de protecție

T.a. – Terenuri agricole

Gradul de ocupare al terenului este de 30%.

Se constituie interdicție definitivă de construire, în zona de est a satului, pe malul drept al râului Moldova și în partea de vest a satului, cu denivelări mari de teren.

U.T.R. 5 - TRUP 2 – Dezvoltat în lungul drumului DC55, cu funcția dominantă de locuit

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

U.T.R. 6 - TRUP 3 - Dezvoltat la intersecția DC55 cu DN15D, funcția dominantă de locuit.

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

SUBZONE

I.m.p. – Subzonă cu unități mică producție

T.a. – Terenuri agricole

Pe traseul drumurilor DN15D și DC55, se instituie interdicție definitivă de construire, până la întocmirea de specialitate pe baza cărora se vor reface secțiunile transversale al drumului comunal și național.

În atenția Consiliului Local al comunei Dulcești

La eliberarea autorizațiilor pentru obiectivele noi aliniate la drumuri naționale, comunale, se va respecta obligatoriu Ordonanța de Guvern 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor (art. 19, alineatul 4): „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26m pentru drumurile naționale, de minimum 20m pentru drumurile comunale”.

SAT CORHANA

U.T.R. 7 - Intravilanul satului Corhana dezvoltat de o parte și de alta a drumului comunal DC54, cu funcția dominantă de locuit.

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

SUBZONE

I.m.p. – Subzonă cu unități mică producție

I.S.cult - Instituții de cult biserică catolică

I.S.î - instituții de învățământ

G.C. – Gospodărie comunală – (cimitir și târg săptămânal)

I.S.c - Comerț

S.P.ci – Protecție cimitir

T.a. – Terenuri agricole

A- Zo - Unitate agrozootehnică

Gradul de ocupare al terenului este de 30%.

Pe traseul drumului DC54, se instituie interdicție definitivă de construire, până la întocmirea de specialitate pe baza căroră se vor reface secțiunile transversale al drumului comunal.

În atenția Consiliului Local al comunei Dulcești

La eliberarea autorizațiilor pentru obiectivele noi aliniate la drumuri naționale, comunale, se va respecta obligatoriu Ordonanța de Guvern 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor (art. 19, alineatul 4): „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 20m pentru drumurile comunale”.

Interdicție definitivă de construire în zona de est a satului cu denivelări mari de teren.

SAT POIANA

U.T.R. 8 - Intravilanul satului Poiana dezvoltat în lungul drumurilor principale din sat cu formă tentaculară, și cu funcția dominantă de locuit.

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

SUBZONE

I.S.î - instituții de învățământ

T.a. – Terenuri agricole

Gradul de ocupare al terenului este de 30%.

În atenția Consiliului Local al comunei Dulcești

La eliberarea autorizațiilor pentru obiectivele noi aliniate la drumuri naționale, comunale, se va respecta obligatoriu Ordonanța de Guvern 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor (art. 19, alineatul 4): „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 20m pentru drumurile comunale”.

SAT CÂRLIG

U.T.R. 9 - Intravilanul satului Cârlig, traversat de DJ 157A, cu funcția dominantă de locuit.

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

SUBZONE

I.S.cult - Instituții de cult biserica ortodoxă „Sfânta Maria”

I.S.î - instituții de învățământ

G.C. – Gospodărie comunală – (cimitir)

S.P.ci – Protecție cimitir

T.a. – Terenuri agricole

Gradul de ocupare al terenului este de 30%.

Pe traseul drumurilor DC49 și DJ 157A, se instituie interdicție definitivă de construire, până la întocmirea de specialitate pe baza cărora se vor reface secțiunile transversale al drumului județean și comunal.

În atenția Consiliului Local al comunei Dulcești

La eliberarea autorizațiilor pentru obiectivele noi aliniate la drumuri județene și comunale, se va respecta obligatoriu Ordonanța de Guvern 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor (art. 19, alineatul 4): „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 20m pentru drumurile comunale și de minimum 24m la drumurile județene”.

În lungul traseului pârâului Valea Neagră, se stabilește zonă de protecție de 15m, de o parte și de alta a albiei minore.

SAT BRIȚCANI

U.T.R. 19 - Intravilanul satului Brițcani, traversat de DC 31, care se intersectează cu DJ 157A, cu funcția dominantă de locuit.

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

SUBZONE

I.S.î - instituții de învățământ

T.a. – Terenuri agricole

Gradul de ocupare al terenului este de 30%.

Pe traseul drumurilor DC31 și DJ 157A, se instituie interdicție definitivă de construire, până la întocmirea de specialitate pe baza cărora se vor reface secțiunile transversale al drumului județean și comunal.

În atenția Consiliului Local al comunei Dulcești

La eliberarea autorizațiilor pentru obiectivele noi aliniate la drumuri județene și comunale, se va respecta obligatoriu Ordonanța de Guvern 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor (art. 19, alineatul 4): „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 20m pentru drumurile comunale și de minimum 24m la drumurile județene”.

În lungul traseului pârâului Brițcani, se stabilește zonă de protecție de 15m, de o parte și de alta a albiei minore.

SAT VALEA NEAGRĂ

U.T.R. 11 - Intravilanul satului Valea Neagră, dezvoltat la intersecția drumului național de DN15D cu DC 31, pe vechea vatră a satului Valea Neagră desființat înainte de 1989. Funcția dominantă de locuit și turism.

L.m. - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

P.t. - „ Motel Condor”

SUBZONE

S.P.p.p. - Zonă verde de agrement și protecție

A.-Zo - Unități agrozootehnice

Gradul de ocupare al terenului este de 30%.

Pe traseul drumurilor DN 15D și DC 31, se instituie interdicție definitivă de construire, până la întocmirea de specialitate pe baza căroră se vor reface secțiunile transversale al drumului național și comunal.

În atenția Consiliului Local al comunei Dulcești

La eliberarea autorizațiilor pentru obiectivele noi aliniate la drumuri naționale și comunale, se va respecta obligatoriu Ordonanța de Guvern 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor (art. 19, alineatul 4): „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 20m pentru drumurile comunale și de minimum 26m la drumurile naționale”.

U.T.R. 12 CAPTARE APĂ

Zonă amplasată pe DC 54 între satele Dulcești și Cârlig.

T.E.ca. – Zonă pentru echipare edilitară, captare apă

PERMISIUNI

Se poate amplasa construcția pentru captare apă.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

Aplicarea prevederilor PUG se va face cu respectarea actelor normative privind reglementarea activității de urbanism și amenajarea teritoriului din intravilanul localităților.

În zona captării nu se eliberează certificat de urbanism, altele decât cea pentru construcția captării.

Se instituie zonă de protecție sanitară cu **regim sever** astfel :

- pe o distanță de 100 m amonte de captare, 25 m în aval de captare și 25 m stânga - dreapta luciului apei.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- păstrarea integrității mediului;

- siguranța construcțiilor și apărarea interesului public;

U.T.R. 13 STAȚIA DE EPURARE

Este amplasată pe malul drept la pârâului Valea Neagră, în apropierea satului Dulcești.

T.E.se. – Zonă pentru echipare edilitară, stație de epurare

PERMISIUNI

Se pot amplasa construcții ale stației de epurare.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

Aplicarea prevederilor PUG se va face cu respectarea actelor normative privind reglementarea activității de urbanism și amenajarea teritoriului din intravilanul localităților.

În zona stației de epurare nu se eliberează certificat de urbanism, altele decât cea pentru clădirea stației de epurare.

Nu se vor amplasa clădiri de locuit și unități economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități la o distanță mai mică de 300 m.

Protecția sanitară se va realiza printr-o perdea de vegetație.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- păstrarea integrității mediului;

- siguranța construcțiilor și apărarea interesului public;

U.T.R. 14 REZERVOR APĂ NR. 1 - Amplasat în partea de nord a satului Cârlig

U.T.R. 15 REZERVOR APĂ NR 2 - Amplasat pe drumul comunal DC49 între satele Cârlig și Poiana

U.T.R. 16 REZERVOR APĂ NR. 3 - Amplasat la drumul județean DJ 157A, în apropierea satului Dulcești.

T.E.r. – Zonă pentru echipare edilitară, rezervor apă

PERMISIUNI

Se poate amplasa construcția pentru rezervor.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

Aplicarea prevederilor PUG se va face cu respectarea actelor normative privind reglementarea activității de urbanism și amenajarea teritoriului din intravilanul localităților.

În zona rezervorului nu se eliberează certificat de urbanism, altul decât cel pentru construcția rezervorului.

Se instituie zonă de protecție sanitară cu regim sever astfel :

- 20 m în jurul rezervorului măsoarați de la zidul exterior al rezervorului.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- păstrarea integrității mediului;

- siguranța construcțiilor și apărarea interesului public;

D. PERMISIUNI ȘI RESTRICȚII

D.1. – În zona de locuințe (Lm) și funcțiuni complementare se vor realiza construcții în condițiile punctului E.

- Pentru construcțiile existente se pot autoriza lucrările de întreținere, reparații, consolidări, renovări, demolări, precum și lucrări pentru îmbunătățirea confortului edilitar.

- Regimul de înălțime general este de P-P+1E .

- Pentru zona centrului civic, regimul de înălțime este de P, P+1E , P + 2E.

- Gradul de ocupare a terenului este de max. 30%.

- Se vor respecta profilele stradale:

1-1 la strada aflată pe traseul DN 15D

2-2 la strada aflată pe traseul DJ 157A,

3-3 la DC 31, DC49, DC54, Dc55

4-4 la celelalte străzi.

- Se instituie zonă de protecție:

- de 50 m de la împrejurimile cimitirului până la zona de locuințe

- pe pâraiele Valea Neagră și Brițcani se stabilește zona de protecție de câte 15 m de o parte și de alta a albiei.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- La liniile electrice, după caz, zonele de protecție se vor stabili conform anexei B2; B3 și B4.

- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiect zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmui.

D.2. - Se instituie zonă de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.

D.3. - Pentru unitățile de mică producție și depozite :

Unitățile existente vor funcționa în condiții de protecție cu autorizație SANITARĂ, DE MEDIU ȘI DE PROTECȚIE A MUNCII eliberate potrivit prevederilor legale.

D.4. - Pentru zona destinată căilor de comunicație se vor respecta profilele stradale anexate la prezenta documentație cu toate condițiile care rezultă din prescripțiile din capitolul II.

D.5. - Zona de gospodărire comunală cuprinde terenul destinat cimitirului pentru care se instituie zonă de protecție sanitară de 50 m de la împrejmuire.

D.6. - Zona pentru echiparea edilitară constă în sistemul de rețele propus în PUG inclusiv instalațiile aferente. Rețelele și instalațiile aferente propuse se vor realiza pe bază de proiecte de specialitate cu respectarea normelor tehnice și a distanțelor de protecție care decurg din acestea.

D.7. Construcțiile se vor realiza, cu o ținută arhitecturală corespunzătoare, valorificând elementele specifice din zonă. Se vor realiza construcții cu funcțiunea de locuințe și anexe gospodărești, în aceleași condiții se vor permite lucrări de reparații capitale sau extinderi.

D.8. Distanța minimă obligatorie între un puț de apă și o fosă septică, este de 30 m.

D.9. Se pot realiza obiective cu funcțiuni complementare în clădiri independente: unități comerciale, alimentație publică și de prestări servicii, fără să incomodeze zona de locuit.

D.10. Linia de medie tensiune va beneficia de o zonă de protecție de 6 m din ax.

E. CONDIȚII CARE DECURG DIN CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

- Art. 3, art.4, art. 7, art. 9, art.10, art.11, art.12, art.13, art.14, art.15, art.18, art.23, art.24, art.25, art. 26, art.27, art.28, art.29, art.30, art.31, art.32 din Regulamentul General de Urbanism și anexele de la nr. 1 ÷ 6 din HG 525/1996.

F. RECOMANDĂRI PRIVIND ÎNTOCMIREA PUZ

F.1. Elaborare P.U.Z.

F.1.1. Planul urbanistic zonal este documentație care se referă la o zonă din localitate prin care se analizează situația existentă și se precizează toate elementele urbanistice necesare eliberării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire.

F.1.2. Se cuprind în PUZ prevederile din PUG.

F.1.3. Conținutul PUZ:

- Stabilirea modului de organizare arhitectural – urbanistică a zonei și categoriilor de intervenții necesare în corelare cu P.U.G.
- Stabilirea aliniamentelor construcțiilor.
- Precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului (POT și CUT).
- Reglementări specifice care recurg din soluția propusă.
- Completarea tramei stradale și stabilirea profilelor caracteristice ale elementelor acesteia.
- Rezervarea terenurilor necesare amenajării intersecțiilor la străzi și a modurilor de circulație și a suprafețelor aferente parcajelor și garajelor.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Precizarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară.
- Detalierea categoriilor de intervenție permise în cadrul zonelor protejate și a spațiilor limitrofe acestora unde există valori ale patrimoniului cultural-național sau local inclusiv a zonelor peisagistice protejate.
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor și a condițiilor de asigurare a terenurilor necesare pentru obiectivele de utilitate publică.

F.1.4. Recomandări specifice organizării zonei centrale

· Zona centrală cuprinde dotările de interes comunal (administrative, sociale, financiar-bancare etc.).

- Remodelarea zonei centrale se va propune în PUD, în etape legate de nevoile funcționale.
- Organizarea zonei centrale este o problemă de perspectivă, reclamă o etapizare atentă, care va sta în atenția administrației publice locale în vederea rezervării terenului necesar realizării în timp a investițiilor.
- Zona centrală se va agrementa cu spații verzi organizate. Cu precădere se vor executa lucrări de amenajare a spațiilor verzi și mobilier de exterior pentru a marca și a da prestanță zonei centrale în toate fazele de organizare urbanistică.

Întocmit,
arh. Ropotică Teodora



H.G. 525 / 1996
ANEXE (EXTRAS)

Anexa nr.1

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității .

1.1. Construcții administrative
1.1.1. Sediul Parlamentului
1.1.2. Sediul Președinției
1.1.3. Sediul Guvernului
1.1.4. Sediul Curții Supreme de Justiție
1.1.5. Sediul Curții Constituționale
1.1.6. Sediul Consiliului Legislativ
1.1.7. Sedii de Ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală.

1.1.8. Sedii de prefecturi.
1.1.9. Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice locale.

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.10. Sedii de primării.

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.

1.1.11. Sedii de partid – sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

-filiale

Amplasamentul: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.12. Sedii de sindicate, culte fundații organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc.

Amplasament: municipii, orașe reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.13. Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. Construcții financiar-bancare.
1.2.1. Sediul Băncii Naționale a României – sediul central.

Amplasament: capitala României în zona centrală.

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală.

1.2.2. Sedii de bănci – sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ în zona centrală.

-filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe , în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.2.3. Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane) burse de valori și mărfuri.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Amplasament: în zona centrală de interes.
- 1.3. Construcții comerciale
- 1.3.1. Comerț nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial
- 1.3.2. Magazin general
Amplasament: în zona centrală , zona rezidențială, centru de cartier.
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.
- 1.3.3. Supermagazin (supermarket)
Amplasament : în zona centrală, zona rezidențială, centru de cartier.
-se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.
- 1.3.4. Piața agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.
- 1.3.5. Comerț alimentar
Amplasament: în zona de interes comercial.
-se va evita amplasarea în zonele puternic poluate.
- 1.3.6. Alimentație publică
Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial în zonele turistice și de agrement.
- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- 1.3.7. Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit.
-se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale.
- 1.3.8. Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
-se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.
- 1.4. Construcții de cult
- 1.4.1. Lăcașe de cult
Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi, în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice, se va face cu respectarea prevederilor legale.
- 1.4.2. Mănăstiri
- 1.4.3. Schituri
Amplasament : în afara localităților
- extinderea mănăstirilor vechi –monumente istorice-se va face cu respectarea prevederilor legale.
- 1.4.4. Cimitire
Amplasament: la marginea localității
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.
- 1.5. Construcții de cultură
- 1.5.1. Expoziții
- 1.5.2. Muzeu
- 1.5.3. Biblioteci
- 1.5.4. Cluburi
- 1.5.5. Săli de reuniune
- 1.5.6. Cazinouri
- 1.5.7. Case de cultură
- 1.5.8. Centre și complexe culturale

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- 1.5.9. Cinematografe
- 1.5.10. Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși.
- 1.5.11. Săli polivalente
 Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.
 -este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement.
 - se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.
- 1.5.12. Circ.
 În zona de agrement / zona verde
- 1.6. Construcții de învățământ
- 1.6.1. Invățământ preșcolar (grădinițe)
 Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500m.
- 1.6.2. Școli primare
- 1.6.3. Școli gimnaziale
- 1.6.4. Licee
- 1.6.5. Școli postliceale
- 1.6.6. Școli profesionale
 Amplasament: în zonele și cartierele de locuit ;
 - distanța maximă de parcurs 1000m.
- 1.6.7. Invățământ superior
 Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.
- 1.7. Construcții de sănătate
- 1.7.1. Spital clinic universitar
 Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.
 -se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- 1.7.2. Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic).
- 1.7.3. Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare).
 Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului.
 -se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- 1.7.4. Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)
 Amplasament: în zonele extraorășenești, în zonele în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini).
 -se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport industrii nocive, trafic greu).
- 1.7.5. Dispensar policlinic (gr.1, 2, 3) 600, 1200, 2400 consultații / zi.
 Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe.
- 1.7.6. Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)
- 1.7.7. Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)
 Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.
 -se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.7.8. Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii).

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.

1.7.9. Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2, ... n, grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroporturi, industrii nocive, trafic greu).

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil.

1.7.10. Leagăn de copii

Amplasament: în genera în zone extraorășănești.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. Construcții și amenajări sportive.

1.8.1. Complexuri sportive

1.8.2. Stadioane.

1.8.3. Săli de antrenament pentru diferite sporturi.

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.8.4. Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente).

1.8.5. Patinoare artificiale.

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexelor sportive și de agrement.

1.8.6. Poligoane pentru tir.

1.8.7. Popicării.

Amplasament: în zonele nepoluante, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. Construcții de agrement.

1.9.1. Locuri de joacă pentru copii.

Amplasament: în cadrul zonei delocuit:

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.9.2. Parcuri

1.9.3. Scuaruri

Amplasament: Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. Construcții de turism.

1.10.1. Hotel

1.10.2. Hotel – apartament

1.10.3. Motel

1.10.4. Vile

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice.
- Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).

1.10.5. Bungalouri

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.

1.10.6. Cabane categoria.

Amplasament: în zone montate, rezervații naturale, în apropierea stațiilor balneare sau a altor obiecte de interes turistic.

1.10.7. Campinguri

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.10.8. Sate de vacanță

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de distanța zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- | | |
|--|-------|
| 2.1.1. Zone centrale | - 80% |
| 2.1.2. Zone comerciale | - 85% |
| 2.1.3. Zone mixte | - 70% |
| 2.1.4. Zone rurale | - 30% |
| 2.1.5. Zone rezidențiale | |
| - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 | - 35% |
| - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri | - 20% |
| - Zonă predominant rezidențială
(locuințe cu dotări aferente) | - 40% |

2.1.6. Zone industriale – pentru cele existente – nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

- pentru cele propuse – procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate.

2.1.7. Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. – Condiții de amplasare în cadrul terenului.

2.2.1. – Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.5., 1.5.7. – 1.5.12., 1.8.1., 1.8.2., 1.8.4., 1.8.5., având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc., în afara spațiului destinat circulației publice. La acesta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionate conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina cu flori.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții;
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3. Construcții de sănătate.

Amplasament: organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții
- zonă accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5. –

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.7.7. se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitori, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșă și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4. Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1. –

1.8.5. amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 40% pentru spații verzi.

2.2.5. Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1., 1.2., 1.3., 1.5., 1.5.1. – 1.5.3., 1.7.8. – 1.7.10, 1.9., 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ORIENTAREA

construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. Construcții administrative și financiar – bancare.

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar – bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

3.2. Construcții de cult.

Condițiile de orientare sun date de specificul cultului.

3.3. Construcții de cultură.

3.3.1. Construcțiile cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.5.1. – 1.5.3 și 1.5.8. vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord – este, nord – vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.3.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct.1.5.9. – 1.5.12 nu se va impune condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.4. Construcții de învățământ.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud – est, sud – vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se va orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord – sud.

3.5. Construcții de sănătate.

3.5.1. Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la punctul 1.7.1. – 1.7.4. vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud – est, sud – vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord.
- Cabinetele vor fi orientate sud, sud – est.

3.5.2. Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5. – 1.7.8. vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6. Construcții comerciale.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.6.3. Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe creșe – speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud – est, sud – vest.

3.7. Construcții și amenajări sportive.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive.

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatorii în cazul stadioanelor sau a terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniform ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenului pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă.

- parasolare sau geamuri termopan – reflectorizante la pereți vitrați orientați sud – vest, sau vest și holurilor pentru public sau a sălilor de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord – sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord – sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord – sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientate nord, nord – est.

3.8. Construcții de agrement.

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud –vest sau sud – est.

3.9. Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomsnda orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10. Construcțiile de locuințe.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile categoria a I și a II - a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.1. Construcții administrative.

4.1.1. Construcții administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1. – 1.1.10.

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II - a după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
- acces carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii.
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.1.11 – 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform distanței și capacității acestora, avându – se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. Construcții financiar – bancare.

4.2.1. pentru toate categoriile de clădiri financiar – bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și II - a după caz.

4.2.2. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. Construcții comerciale

4.3.1. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. Construcții de cultură.

4.5.1. Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. În funcție de distanța construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria a III - a.

4.6. Construcții de învățământ.

4.6.1. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. Construcții de sănătate.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

4.7.1. Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II - a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV - a de deservire locală;
- străzi de categoria a III - a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,0 m.
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. Construcții și amenajări sportive.

4.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona

în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m, lățime;

- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5, m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabile separate pentru utilizatori, personal acces tehnic de întreținere.

4.10. Construcții de turism.

4.10.1. Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal acces tehnic de întreținere.

4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, de o lungime de maximum 25 m, vor avea lățime minimă de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. Construcții de locuințe.

4.11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lor propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și

pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături).

- cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi

(total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

NECESARUL DE PARCAJE

va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. Construcții administrative

5.1.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1. – 1.1.10, vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 – 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1. – 1.1.7.

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa 1 la pct. 1.1.7. – 1.1.10.

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se va prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 – 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. Construcții financiar – bancare.

5.2.1. Pentru toate categoriile de construcții financiar – bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. Construcții comerciale.

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m².
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 m².
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2000 m².
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 m².

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiective, avându – se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. Construcții culturale.

5.5.1. Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1. și 1.5.2. câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse între anexa nr. 1 la pct. 1.5.3. – 1.5.12, un loc la 10 – 20 locuri de sală.

5.6. Construcții de învățământ

5.6.1. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

5.6.2. Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1. se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare autocare, conform capacității de cazare.

5.7. Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.7.1 – 1.7.7. câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.7.8. – 1.7.10 câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. Construcții sportive.

5.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1., 1.8.3 și 1.8.4., un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.8.2., 1.8.5. 1.8.7., un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. La cele rezultate conform punctului 5.7.1. se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. Construcții și amenajări de agrement.

5.9.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea de construcției, câte un loc de parcare pentru 10 –30 de persoane.

5.9.2. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. Construcții de turism

5.10.1. Pentru toate categoriile de construcții pentru turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. Pentru moteluri se va asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. Construcții de locuințe.

5.11.1. Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de modernizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100%.

5.12. Construcții individuale.

Vor fi prevăzute garaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;

PUG COMUNA DULCEȘTI - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la 25 m².
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații.

- pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. Construcții administrative și financiar – bancare.

6.1.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa 1 la pct. 1.1.1. – 1.1.10, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15 din suprafața terenului.

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.1.1. – 1.1.13. și 1.2. vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban va fi aprobat prin planuri urbanistice.

6.2. Construcții comerciale.

Pentru construcții comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2 – 5% din suprafața totală a terenului.

6.3. Construcții de cult.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. Construcții culturale.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției 10 – 20% din suprafața totală a terenului.

6.6. Construcții de sănătate.

6.6.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.7.1. – 1.7.8. vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.6.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.7.9. – 1.7.10. vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m² / copil.

6.7. Construcții și amenajări sportive.

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30%, din suprafața totală a terenului.

6.8. Construcții de turism și agrement.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.9. Construcții de locuințe.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m² / locuitor.

6.10. Construcții industriale.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20 % din suprafața totală a terenului.