

Nr. 9392 / 17.03.2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 128 din 03.04.2025

ÎN SCOPUL

**ALIPIRE 2 LOTURI**

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE

**COMUNA PUCHENII MARI,**  
**reprezentată prin CONSTANTIN NEGOI - PRIMAR**

cu domiciliul/sediul în comuna Puchenii Mari, sat Puchenii Mari, DN1, nr. 257, jud. Prahova, telefon/fax 0744339000, e-mail primaria@pucheniimari.ro,

înregistrată la nr. 9392 din 17.03.2025,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Prahova, comuna Puchenii Mari, sat Puchenii Mari, nr. cadastral 22650 (T89, Ps 590/1), nr. cadastral 22822 (T89, Ps 590/2, 590), sau identificat prin planuri de încadrare în zonă și de situație anexate,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

- proiect nr. 4/13796/04.1997, faza PUG, aprobat cu HCL Puchenii Mari nr. 33/25.11.1999, prelungire valabilitate PUG și modificare RLU aprobate cu HCL Puchenii Mari nr. 66/24.11.2009.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE CERTIFICĂ

### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilele (terenuri) sunt situate în intravilan și extravilan și aparțin domeniului privat al comunei Puchenii Mari, conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 33320/11.03.2025 și nr. 33316/11.03.2025, emise de BCPI Ploiești. Pentru imobilul cu nr. cadastral 22650 este intabulat în cartea funciară dreptul de administrare pentru Consiliul Local Puchenii Mari.

Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate terenul este situat în zona de protecție LEA 20kV și în zona cu drum propus pentru amenajare.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

Terenurile care se vor alipi au categoria de folosință: **pășune**.

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității - documentații aprobate este pentru zona unităților industriale – **I**, subzona **Ia 6** - industrie alimentară, zona de gospodărie comunală – **GC**, subzona **GCs 6** – salubritate, zona de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție - **P**, subzona **Ppr 6** – perdele de protecție, zona pentru căi de comunicație și construcții aferente – **CC**, subzona **CCr 6** – căi rutiere și conform categoriei de folosință în extravilan.

#### **I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, subzona Ia 6 - industrie alimentară**

##### **Utilizări permise:**

- activități industriale nepoluante și fără risc tehnologic, conform funcțiunii dominante a zonei (întreprinderi industriale mici și mijlocii, de producție și servicii nenocive, depozite, etc.);

- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru activități industriale;

#### **Utilizări permise cu condiții:**

- oricare din funcțiunile de la utilizări permise, cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară, conform normelor în vigoare (ordinul MS nr. 1935/1996);
- oricare din funcțiunile de la utilizări permise, cu condiția existenței unui PUD aprobat;
- oricare din funcțiunile de la utilizări permise, cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă.

#### **Utilizări interzise:**

- locuințe și instituții publice;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);

#### **Interdicții temporare:**

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare și obținerea avizelor legale;
- oricare din construcțiile admise, prezentate la funcțiunea dominantă a zonei (întreprinderi industriale mici și mijlocii, de producție și servicii nenocive, depozite, etc.), până la elaborarea obligatorie și aprobarea unui PUD;
- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora.

#### **Interdicții permanente:**

- orice fel de construcție în zonele de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico – edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit.

### **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, subzona GCs 6 – salubritate**

#### **Utilizări permise:**

- cimitire;
- gospodărirea apelor: captări apă, decantor, epurarea apelor;
- salubritate și colectare a deșeurilor;
- gospodărirea deșeurilor.

#### **Utilizări permise cu condiții:**

- oricare din funcțiunile permise cu condiția respectării legislației și a normelor sanitare în vigoare precum și a avizelor impuse de protecția mediului și a zonelor construite;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă, și conform Ordin MS nr. 1935/1996, față de zonele de locuit, astfel:
  - Cimitire - 50m;
  - Servicii de salubritate - 200 m;
  - Rampa de gunoi - 1000m;
  - Stații de epurare a apelor - 300 m.

#### **Utilizări interzise:**

- oricare altă funcțiune în afara celor precizate prin PUG.

#### **Interdicții temporare:**

- oricare din construcțiile admise până la elaborarea obligatorie și aprobarea studiilor de specialitate necesare.

#### **Interdicții permanente:**

- orice fel de construcție conform utilizărilor interzise.

### **P - ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE, subzona Ppr 6 – perdele de protecție**

#### **Utilizări permise:**

- amenajări de parcuri și scuaruri;
- amenajări pentru sport, recreere, odihnă inclusiv dotări aferente;

- plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile.

**Utilizări permise cu condiții:**

- oricare din funcțiunile de la utilizările permise, cu condiția respectării servituților impuse, a zonelor de protecție instituite și zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă.

**Utilizări interzise:**

- locuințe și instituții publice;  
- activități economice.

**Interdicții temporare:**

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

**Interdicții permanente:**

- orice fel de construcție în zonele de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare;  
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit.

**CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, subzona CCr 6 – căi rutiere**

**Utilizări permise:**

- oricare din construcțiile cu funcțiunile dominante (construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere: rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public, parcajele publice, unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale).

- orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice.

**Utilizări permise cu condiții:**

- oricare din construcțiile aparținând funcțiunilor dominante (construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere: rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public, parcajele publice, unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale) în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea și aprobarea conform legii a studiilor și proiectelor de specialitate necesare;

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art. 18 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1995, cu modificările și completările ulterioare, conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

- orice construcție, în condițiile paragrafului anterior, care prin amplasare și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță; accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice.

**Utilizări interzise:**

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

**Interdicții temporare cu condiții:**

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvarea intersecției, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări etc.) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG.

**Interdicții permanente:**

- orice fel de construcție care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare;

- orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de protecție sanitară și servituțile legal instituite, evidențiate în planurile din PUG.

### Extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole în extravilan se supune prevederilor art. 3 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1995, cu modificările și completările ulterioare, necesitățile de extindere a localității a determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe agricole, extindere care s-a produs între 1990 și 1994 și care a fost preluat în actuala documentație, dar cu unele corecții privind comasarea acestora. În conformitate cu prevederile Legii nr. 18/1991 corelat cu prevederile Legii nr. 50/1991, pe terenuri agricole extravilane pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole.

Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului:

**Zona Fiscala: A**, conform avizului primarului comunei Puchenii Mari nr. 3941/21.03.2025.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Terenul rezultat în urma alipirii, în suprafață de **35953 mp** (din care S=20953 mp aferentă nr. cadastral 22650 și S=15000 mp aferentă nr. cadastral 22822), parcelă constructibilă, este situat parțial în intravilan, în UTR 6 și parțial în extravilan, are posibilitate de acces din drum local și posibilități de racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

#### I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, subzona Ia 6 - industrie alimentară

#### CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

##### **Orientarea față de punctele cardinale:**

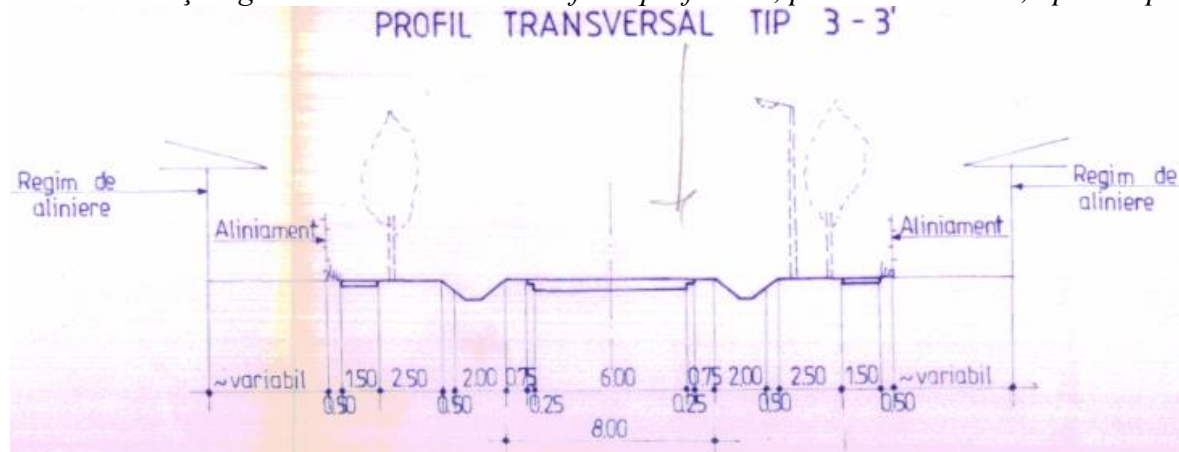
În zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUD, prin rezolvarea rețelei stradale, orientarea, distanțarea, dimensionarea construcțiilor vor asigura durată minimă de însorire;

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează anexei nr. 3 la R.G.U., aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

##### **Amplasarea față de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele strazilor prevăzute prin P.U.G.

*Aliniamentul și regimul de aliniere sunt conform profil 3-3', pentru drum local, aprobat prin PUG:*



##### **Amplasarea față de aliniament:**

- **aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- **regimul de aliniere** este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc.);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ( $H < D$ ) pentru conformare cu normele de igienă și securitate a

construcțiilor;

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite de 3-5m pentru locuințe și peste 5 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri ;
- zonele industriale necesită elaborarea de studii urbanistice de detaliu în cadrul cărora se vor respecta principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

#### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

- se face respectând art. 24 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.
- dimensiunile parcelelor condiționează funcțiunea clădirilor care se vor amplasa; autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui PUD, studiu urbanistic necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normele de prevenire a incendiilor;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min. 3m);
- retragerea față de limite va fi de min. 2,00 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate;

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

##### **Accese carosabile:**

- se respectă anexa nr. 4 la R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru tipurile de construcții prevăzute în zona în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
  - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
  - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului în zonă;
  - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
  - asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau teritoriu.
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- în zonele adiacente DN1, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale sau de detaliu, se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;
- fundăturile – cu o lungime maxim admisă de 175m trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

##### **Accese pietonale:**

- se va respecta art. 26 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
  - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
  - pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi.
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu

prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

- accesul pietonal cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanța la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură acces pietonal, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

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

#### **Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:**

- se va face în conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art. 13 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
  - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
  - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele.

#### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare:**

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de consiliul local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele și acordurile necesare, conform legii.

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

- se supune prevederilor art. 29 al R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ – teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Parcelare**

- se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
  - accesibilitate la un drum public (direct sau prin servitute);
  - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
  - forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din RLU;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (întreprinderi industriale mici și mijlocii, de producție și servicii nenocive, depozite, etc.):
  - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta

toate normele de conformare;

- pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice de detaliu, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor, în conformitate cu prevederile PUG;

- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

#### **Înălțimea construcțiilor:**

- se va respecta art. 31 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, conform necesităților tehnice sau normelor specifice;

- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (întreprinderi industriale mici și mijlocii, de producție și servicii nenocive, depozite, etc.) se va accepta un regim de înălțime de maxim P+3E, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii;

- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice, nu se va depăși regimul de înălțime de P+1, cu avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va institui prin studiile urbanistice ulterioare, aprobate conform legii;

#### **Aspectul exterior al construcțiilor:**

- se va respecta art. 32 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;

- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform legii, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii;

- se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi, etc.).

#### **Procentul de ocupare al terenului:**

- se va respecta art. 15 și anexa nr. 2 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

Pentru UTR 6 indicatorii urbanistici maximali sunt: POT=30%, CUT=0,3-0,9.

- procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat; valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG;

- POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu indicatorii admisibili determinați de necesități tehnologice și cu normele de protecție sanitară.

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

##### **Parcaje:**

- se va respecta art. 33 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele funcțiuni care prin specific (funcțiunile zonei – vezi anexa 4 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare), necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;

- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 și anexei nr. 5 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- utilizarea domeniului public, nu se aplică pentru clădiri cu terenuri adiacente la DN1;

- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

##### **Spații verzi:**

- se va respecta art. 34 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, în raport cu funcțiunea clădirii;

- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, nu precizează indicatori minimi, se va asigura

un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă;

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare plantate de min.10 m, la limita zonei funcționale.

#### **Împrejmuiri:**

- se va respecta art. 35 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max.1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;

- limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative, cu înălțimea de max. 1,8 m.

### **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, subzona GCs 6 – salubritate**

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

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

##### **Orientarea față de punctele cardinale:**

- nu e cazul

##### **Amplasarea față de drumurile publice:**

Se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG.

##### **Amplasarea față de aliniament:**

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite;

- în zonele care necesită elaborarea de studii, se va urmări respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția contra zgomotului, nocivității);

##### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

- se face respectând art. 24 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită;

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în Ordinul MS nr. 1935/1996.

- conform profil 3-3” pentru drum local aliniamentul va fi de min.11 m din ax.

##### **Accese carosabile:**

- se respecta anexa nr. 4 la R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă (construcții administrative, construcții financiar-bancare, construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru cultură, construcții și amenajări sportive, locuințe) în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
- caracteristicile clădirii proiectate și a cladirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului în zonă;
- asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;

- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

- în zonele adiacente DN1, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale sau de detaliu, se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;

- fundăturile – cu o lungime maximă admisă de 175m trebuie prevazute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător;

##### **Accese pietonale:**



- se va respecta art. 26 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

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

#### **Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- se va face în conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

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

- pentru locuințe, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice - precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

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

#### **Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;

- contractele încheiate de consiliul local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți, clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare.

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

- se supune prevederilor art. 29 al R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Parcelare:**

- se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servituțiile care îl grevează);

Condițiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare din RLU;

- parcelările în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

#### **Înălțimea construcțiilor:**

- se va respecta art. 31 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității) se va accepta un regim de înălțime mai mare decât cel specific (P), determinat de necesități tehnologice numai pe baza unui studiu de specialitate;

#### **Aspectul exterior al construcțiilor:**

- se va respecta art. 32 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform legii, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii, care au ca obiect următoarele:
  - conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
  - materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
  - conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
  - culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
  - împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

#### **Procentul de ocupare al terenului:**

- în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin P.U.G.
- pentru UTR 6, POT max=30%, CUT max=0,3-0,9

#### **Parcaje:**

- se va respecta art. 33 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 și anexei nr. 5 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- utilizarea domeniului public nu se aplică pentru clădiri cu terenuri adiacente la DN 1.

#### **Spații verzi:**

- se va respecta art. 34 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă.

#### **Împrejmuiri:**

- se va respecta art. 35 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 2,00m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

### **P - ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE, subzona Ppr 6 – perdele de protecție**

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

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

##### **Orientarea față de punctele cardinale:**

- necesitățile de însorire și iluminatul natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează anexei nr. 3 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

##### **Amplasarea față de drumurile publice:**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin PUG
- conform profil 3-3', pentru drumul local aliniamentul va fi la minim 11 m din ax.

#### **Amplasarea față de aliniament:**

- **aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- **regimul de aliniere** este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri);
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor;
- zonele industriale necesită elaborarea de studii urbanistice de detaliu în cadrul cărora se vor respecta zonele de protecție plantate, proiectate după principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

#### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

- se face respectând art. 24 din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

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

##### **Accese carosabile:**

- se respectă anexa nr. 4 la RGU pentru tipurile de construcții prevăzute în zona în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
  - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
  - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului în zonă;
  - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
  - asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau teritoriu.
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- în zonele adiacente DN1, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale sau de detaliu, se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;
- fundăturile – cu o lungime maxim admisă de 175m trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

##### **Accese pietonale:**

- se va respecta art. 26 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
  - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
  - pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi.
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanța la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietăți private învecinate;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

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

#### **Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:**

- se va face în conformitate cu art. 27 al RGU , corelat cu art. 13 din RGU, aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
  - prelungească rețeaua existent (dacă are capacitatea necesară);
  - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele.

#### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare:**

- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de consiliul local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare.

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

- se supune prevederilor art. 29 al R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ – teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Parcelare**

- se vor respecta prevederile art. 30 din RGU, aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

#### **Înălțimea construcțiilor:**

- 10m

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- se va respecta art. 32 din R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform legii, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii.

#### **Procentul de ocupare al terenului:**

- se va respecta art. 15 și anexa nr. 2 din R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

Pentru UTR 6 indicatorii urbanistici maximali sunt: POT=30%, CUT=0,3-0.9

- suprafața ocupată de clădiri și circulația să nu depășească, cumulată 15% din suprafață.

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

#### **Parcaje:**

- se va respecta art. 33 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările

ulterioare;

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele funcțiuni care prin specific (funcțiunile zonei – vezi anexa 4 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare), necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare amenajare de spațiu verde ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 și anexei nr. 5 din R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- nu se vor autoriza construcții de garaje.

#### **Spații verzi:**

- se va respecta art. 34 din R.G.U., aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare, corelată cu Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă și protecția mediului, corelarea se face ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului;
- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;
- în vecinătatea 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 obiectivelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă, în zona unităților și surselor poluante se vor utiliza specii rezistente la nocivități;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare plantate de min.10m, la limita zonei funcționale.

#### **Împrejmuiri:**

- se va respecta art. 35 din R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- pentru clădirile și amenajările cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max.1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu.

### **CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, subzona CCr 6 – căi rutiere**

#### **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

##### **Amplasarea fata de drumurile publice:**

- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, faziile de siguranta si zonele de protectie;
- zonele de protectie sunt stabilite in functie de categoria strazii, astfel;
  - in afara localitatilor-fasii de teren intre marginile exterioare fasiei de siguranta si
    - 22 m din ax la DN1
    - 18 m din ax la DC 91 și DC 90

Aceste terenuri raman in gospodaria acelora care le au in proprietate sau administratie, cu folosinta respectiva.

- în intravilanul localității-latimea zonei strazii este stabilita prin prospecte

**Pentru drum local**, conform profilului transversal 3-3' propus prin PUG, distanta intre aliniamente este de 22 m astfel: 6,00 m -parte carosabila, 2x1,00m-acostamente, 2x2,50m-santuri, 2x 2,50 m-spatii verzi, 2x2,00m-trotuare.

##### **Amplasarea fata de aliniament:**

- aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat
- regimul de aliniere este limita conventionala, stabilita prin regulamentul local, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (axul strazii, limita trotuarului , imprejmuiri etc)
- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare UTR determinate de ratiuni functionale,

estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii).

#### **Amplasarea in interiorul parcelei:**

- se face respectand art. 24 aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si proiectelor de specialitate

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

##### **Accese carosabile:**

- se respecta anexa nr. 4 la R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduasa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia.
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar
- parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus
- in zonele adiacente DN1, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale sau de detaliu, se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul national care sa preia accesele la toata suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens
- fundaturile –cu o lungime maxima admisa de 175m trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator

##### **Accese pietonale:**

- se respecta anexa nr. 26 din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal

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

##### **Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:**

- se va face in conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art. 13 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local

In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;

-pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate,sa:

- prelungasca reseaua existenta(daca are capacitatea necesara)
- mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente
- construiasca noi retele

##### **Realizarea de retele tehnico-edilitare:**

- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;

- contractele incheiate de consiliul local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti, clauzele contractuale vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari care pot contribui la cresterea calitatii vietii

- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii

nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;

- cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat

- pentru lucrarile enuntate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele administratiei publice

centrale de specialitate si a serviciilor publice judetene necesare, precum si ale regiilor de specialitate-in functie de importanta lucrurilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar

#### **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:**

- se supune prevederile art.29 al RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;
- retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului;
- retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, drumuri si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei
- lucrarile de bransare la retelele de utilitate publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar
- lucrarile de extindere se fac conform art.16 si, dupa realizare trec in proprietatea publica si se administreaza conform legii.

#### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

##### **Parcelare:**

- se vor respecta prevederile art. 30 din RGU;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele;
- echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din regulamentul local de urbanism;
- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat stabilite conform legii.

##### **Înălțimea construcțiilor:**

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice

##### **Aspectul exterior al construcțiilor:**

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public și se recomandă ca să se țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.
- în cazurile speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

##### **Procentul de ocupare al terenului**

- Conform indicațiilor specifice UTR, posibil de modificat după necesitățile tehnologice.

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

##### **Parcaje:**

- se va respecta art. 33 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 si anexei nr.5 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- utilizarea domeniului public nu se aplica pentru cladiri cu terenuri adiacente la DN1
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact

##### **Spatii verzi:**

- pentru drumuri publice, este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor
- pentru constructii permise, eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia

mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr.6 din RGU in raport cu functiunea cladirii

- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa nr.6 din R.G.U. aprobat prin HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de 15% din parcela

**Împrejmui:**

- se va respecta art. 35 din R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea noului PUG.

**NOTARUL VA MENȚIONA ÎN ACTUL DE ALIPIRE FAPTUL CĂ DOBÂNDITORUL IMOBILULUI A LUAT CUNOȘTINȚĂ DE CONȚINUTUL CERTIFICATULUI DE URBANISM.**

**Prezentul certificat poate fi utilizat pentru**

**ALIPIRE 2 LOTURI**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONȘTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONȘTRUCȚII.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului, respectiv Agenției pentru Protecția Mediului:**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

**În aceste condiții:**

**După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții**

**În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**



## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐

D.T.A.C.

☐

D.T.O.E

☐

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐

alimentare cu apă

☐

gaze naturale

☐

canalizare

☐

telefonizare

☐

alimentare cu energie electrică

☐

salubritate

☐

alimentare cu energie termică

☐

transport urban

Alte avize/acorduri:

d2) avize și acorduri privind:

☐

securitatea la incendiu

☐

protecția civilă

☐

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri/alte documente specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.**

**PREȘEDINTE,**

**Virgiliu-Daniel Nanu**

**SECRETAR GENERAL,**

**Bîgiu Hermina Adi**

**ARHITECT ȘEF,**

**Urb. Daniel Dumitru**

Scutit de taxă, conform: prevederilor Legii nr. nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului electronic.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmare a cererii nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

***SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM***

*de la data de \_\_\_\_\_ pîna la data de \_\_\_\_\_*

***După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmînd sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.***

**PREȘEDINTE,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poșta

Întocmit: Pîrvulescu Cristina-Maria