8557

INSTITUTUL DE PROIECTARE
PROIECT ARGES S.A.
PITESTI, B-DUL. I.C. BRATIANU, 24, ARGES, ROMANIA, www.proiectarges.ro,
TEL: 0248214880, FAX: 0248212270, EMAIL: office@proiectarges.ro,

PROCES VERBAL DE AVIZARE

Nr . 6 din 14.01.2011

C. 10916

PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)
COMUNA BAICULESTI, JUD. ARGES
conform act aditional nr. 3 din 2010

FAZA: P.U.G.

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAICULESTI
JUD. ARGES

Se avizeaza favorabil documentatia

DIRECTOR GENERAL
ing. Sîrbu Alexandru

COMISIA DE AVIZARE
SEF C.T.S. arh. Popescu Ion

arh. Bordean Cornelia
ing. Sirbu Alexandru
ing. Radulescu Emilia
ing. Petrescu Raul

S.C. "PROIECT ARGES" S.A.
PITESTI
Str. I. C. Bratianu nr. 24 – Pitesti
Tel. 21.48.80 – Fax. 21.22.70

C. 10.916

PLAN URBANISTIC GENERAL

– P.U.G. –

COMUNA BAICULESTI

PROIECT NR. _____ 10.916
FAZA: _____ R.L.U. – P.U.G.
BENEFICIAR: _____ CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAICULESTI

S.C. "PROIECT ARGES" S.A
P I T E S T I

C. 10.916 / 2003

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI SI LOCALIZAREA IN CARE SE AMPLASEAZA OBIECTIVUL	**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** PENTRU PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA BAICULESTI, JUD. ARGES
FAZA DE PROIECTARE	**P.U.G – R.L.U.**
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. "PROIECT ARGES SA" PITESTI B-DUL I.C. BRATIANU NR. 24 TEL.: 0248 – 214880, FAX 0248 – 212270
DENUMIREA BENEFICIARULUI	**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAICULESTI**
Director general	ing. Dumitrache Eugeniu
Sef colestiv	arh. Multescu Maria
Sef proiect	arh. Multescu Maria



Important !

- **Drepturile de autor apartin in exclusivitate S.C. "Proiect Arges " S.A. Pitesti**
- **Copierea sau comercializarea prezentului Proiect sau a unei parti din acesta, fara Acordul autorului se pedepseste conform Legii dreptului de autor (nr. 8 / 1996)**
- **Prezenta documentatie poate fi folosita numai in scopul pentru care a foast elaborata**
- **Orice modificare sau completare conform contract a prezentului proiect se poate face numai cu acordul autorului**

S.C."PROIECT ARGES" S.A.
PITESTI

C. 10916/2003
P.U.G.
COM.BAICULESTI

PLAN URBANISTIC GENERAL – PUG – AL COMUNEI BAICULESTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. PRINCIPII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniu de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.
6. Reguli de amplasarea si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
Reguli privind echiparea tehnico – edilitara.
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii – caracteristice parcelei.
10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Zone si subzone functionale.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE SI ANUME:

IV I.C = Zona centrala
IV 2.L = Zona de locuinte
IV 3.Is = Zona pentru institutii publice
IV 4.I= Zona unitatii industriale
IV 5.A = Zona unitati agro – zootehnice
IV 6.P = Zona de parcuri si plantatii, complexe sportive, recreere, turism, parcele de protectie
IV 7.GC = Zona gospodarie comunala
IV 8.TE = Zona constructii aferente, echipari tehnico – edilitare
IV 9.CC = Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente
IV 10.S = Zona cu destinatie speciala
IV 11.T.A = Zona cu terenuri aflate permanent sub ape

12. Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului se grupeaza in trei capitole.

CAPITOLUL I – GENERALITATI

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

CAPITOLUL III – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.8. - Orientarea fata de punctele cardinale
Art.9....13. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
Art.14...15 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Art.16...18 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
Art.19...22 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor
Art.23...25 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.

NOTA:

Regulamentul local de urbanism (RLU), reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUG, el intarind si detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din PUG.

Continutul capitolelor I – IV din prezentul regulament local de urbanism, fiind structural conform regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr.525/1996, este aplicabil la orice localitate.

Selectia si detalierea reglementarilor in functie de marimea, importanta, necesitatile localitatii, precum si de optiunile populatiei, s-a facut in capitolul V – Unitati teritoriale de referinta (UTR) (planse desenate).

Folosirea regulamentului local de urbanism este operata prin corelarea cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/16.06.1996 si cu Ghidul Regulamentului Local de Urbanism de catre consiliile locale, elaborate de URBANPROIECT Bucuresti si aprobat cu Ordinul MLPAT nr.80.N.18.11.1996, cu actualizari ulterioare.

Odata aprobat, impreuna cu PUG-ul, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prescriptiile cuprinse in RLU – sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrative al unitatii ce face obiectul PUG-ului.

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BAICULESTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI BAICULESTI

PROIECTANT: S.C. "PROIECT ARGES " S.A.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si exploatare a constructiilor pe intre teritoriul comunei Baiculesti.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrative al comunei.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare a Planului Urbanistic General al comunei Baiculesti.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50, republicate in decembrie 1996.

1.4. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat (RLU) se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor regulamentului general de urbanism (RGU); aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General implicit ale regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de aprobare, pe care a urmat-o documentatia initiala.

1.5. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului comunei, se schimba conceptia generala, care a stat la baza Planului urbanistic General si regulamentului local de urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

2.Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. La baza elaborarii regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei Baiculesti, sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr.525/27.06.1996;

2.2. In cadrul regulamentului local de urbanism al comunei Baiculesti, se preia toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism cu amenajarea teritoriului elaborat anterior si aprobate conform legii:

- Planul de amenajare a teritoriului judetean Arges – P.A.T.J. elaborate de (S.C. "PROIECT ARGES" S.A.);
- Analiza disfunctionalitatilor + propuneri, prioritati, ale conditiilor geotehnice si hidrologice;
- Studiu hidrologic de inundabilitate pe cursurile de apa ce traverseaza intravilanul si zonele lui de extensie in comuna Baiculesti;
- Studiu socio – demografic (populatie, activitati miscare in teritoriu, rata natalitatii a mortalitatii) – elaborator pentru comuna Baiculesti;
- Studiu de fundamentare pentru delimitare ansamblurilor cu valoare istorica arhitecturala;
    - Monumente si ansambluri de arhitectura;
    - Case memoriale;
- Solutii pentru lucrari edilitare S.C. "PROIECT ARGES" S.A. Pitesti;
- Analiza situatiei existente privind fondul construit, institutii si servicii publice, spatii verzi – S.C. "PROIECT ARGES" S.A. Pitesti;
- Studiu de fundamentare pentru organizarea circulatiei.

2.3. Regulamentul local de urbanism aferent PUG – localitate comuna

Baiculesti, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr.50/1991, modificata, completata si republicata in 1996 si 1997 si 2001 (L. 453) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Ordinul MLPAT nr.91/1991, privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul precum si cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul Civil;
- Legea drumurilor nr.13/1974 si GHG nr.36/1996 (anexe);
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a-II-a – Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului d e Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a-III-a – Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a-IV-a – Reteaua de localitati;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a-V-a – Zone de risc natural;
- Hotararea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completari;
- Legea nr.18/1991 (republicata) – privind fondul funciar;
- Legea nr.69/1991 (republicata) – privind Administratia publica locala;
- Legea nr.33/1994 – privind expropierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.10/1995 – privind calitatea in constructii;
- Legea nr.41/1995 – pentru aprobarea OG nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr.137/1995 – privind protectia mediului (republicata cu modificarile si completarile teritoriale) si HG 34/2002 aprobata si modificata prin Legea nr.645/2002;
- Ordinul nr.34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI si SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului;
- Legea nr.7/1996 – privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.26/1996 – codul silvic;
- Legea nr.71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national (PATN) – sectiunea I – cai de comunicatie;
- Ordonanta Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apararea impotriva dezastrelor aprobata prin Legea nr.124/1995, cu modificarile ulterioare;
- HG nr.540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, cu modificarile ulterioare;

- HG nr.101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- HG nr.31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind zone si statiuni turistice si a documentatiilor tehnice privind constructii din domeniul turismului;
- HG 17/2001
- Legea nr.84/1996 – privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr.106/1996 – privind protectia civila cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.107/1996 – a apelor cu completarile si modificarile ulterioare
- Ordin nr.298/63 reactualizat prin STAS 8591/I – 1991 (instructiuni tehnice in sistematizarea zonelor de locuit);
- Legea nr.114/1996 (republicata) – a locuintei;
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr.212/1997 – pentru aprobarea OG br.60.1997 privind apararea impotriva incendiilor;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare;
- P 118/1999 – normativ de siguranta la foc a constructiilor;
- STAS 4908 – arii si volume conventionale.

Totodata, in cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborat anterior sau concomitent cu PUG, aprobate conform legii si care au avut la baza GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRUL AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13 N/10.03.1999 si ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

- Planul de amenajare a teritoriului judetean Arges – PATJ (S.C.PROIECT ARGES S.A.);
- Planuri topo si cadastrale (sc.1/5000; sc.1:25000; sc.1/10000 – IGFCOT – Bucuresti si Oficiu Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges Pitesti);
- Analiza situatiei existente – disfunctionalitati + prioritati, privind fond construit (locuinte + institutii publice si servicii) spatii verzi, cai de comunicatie etc. (S.C.PROIECT ARGES S.A.);
- Studii de fundamentare pentru PUG geo + inundabilitate a principalelor cursuri de apa ce traverseaza intravilanul localitatilor comunei Baiculesti (intocmit de S.C.PROIECT ARGES S.A. in colaborare cu Marian Sofronie); studiu demografic (intocmit de S.C.PROIECT ARGES S.A..

Folosirea Regulamentului Local de Urbanism este operanta prin corelarea cu Regulamentul General de Urnanism si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2002 si legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile cuprinse in regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajararilor amplasate pe orice categorii de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan in limitele teritoriului administrativ al comunei.

Zonificarea functionala a comunei Baiculesti si localitatilor componente s-a stabilit in conformitate cu plansa de reglementari a PUG – ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor, ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

Pentru usurarea aplicabilitatii RLU, teritoriul comunei si a localitatilor componente s-a impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR-uri). UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu, avand o functiune predominanta, omogenitatea teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale sau limite cadastrale sau naturale.

Teritoriul intravilanului comunei Baiculesti s-a divizat in 10 UTR-uri.

Prevederile PUG-ului aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent, se preiau si se detaliaza in cadrul documentatiilor PUZ sau PUD, in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, precum si ale cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrinare, etc.), se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (UTR);
- din fisa UTR-ului din regulament in care s-a incadrat obiectul cererii, se extrag prescriptii specifice, permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi POT si CUT, regim de aliniere si inaltime;
- la prescriptiile specifice UTR-ului respectiv, se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte obiectul cererii.

3.1. Aprobarea Regulamentului local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Dupa aprobare, in regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Intravilanul aprobat, conform plansei cu reglementari a planului urbanistic general, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii nr.7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare si constituie limita in care se aplica prevederile RLU.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ sau PUD se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale PUG si a regulamentului local aferent, se poate face numai cu respectarea procedurii initiale.

3.2.Autorizarea executarii constructiilor

3.2.a. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere **reguli de baza** privind ocuparea terenurilor, reguli cuprinse in acte normative (legi sau norme departamentale) care statueaza – direct sau indirect – utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform HGR 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism se va avea in vedere:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare, in scopul imbunatatirii factorilor de mdiu (v.
- Legea nr.9/1993 si HG 101/1997 – protectia apelor).
- Conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit pe urmatoarele categorii:
  - Monumente si situri arheologice;
  - Ansambluri de arhitectura;'
  - Cladiri memoriale;
  - Monumente de arta plastica;
  - Zone cu valoare istorica si peisagistica;
  - Zone si cladiri cu valoare ambientala.

Acordarea autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr.50/1991 (republicata in 1997 si 453/2001 privind autorizarea executaii constructiilor si Ordinul comun al MLPAT si Ministerul Culturii nr.589/1991 – 130/1991, privind masurile in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu.

- protejarea zonelor cu valore ambientala, peisagistica, ecologica, arheologica si sanitara;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normativului P100/1991 si ordonantei guvernamentale nr.2/1994 privind calitatea constructiilor;
- realizarea constructiilor in conformitate cu legea nr/106/1996 privind Protectia Civila si cu normativ ALA P 102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statului Major de Aparare Civila, conform art.5 din HG 531/199;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public;
- autorizarea directa a executarii constructiilor se va face in lipsa aprobarii PUG numai in conditiile stabilite de regulamentul general de urbanism (RGU) – v.cap.IV, art.36, art.38, si art.39 din RGU.

3.2.b. Generalitati privind proiectarea si executarea adaposturilor de aparare civila (conform normativ ALA P 102-78 si Legii nr.106/1996 si norme tehnice 1999).

Adaposturile de aparare civila sunt obligatorii la constructiile cu o suprafata construita la sol mai mare de 150 mp si sunt prevazute cu subsol, sau cele neprevazute cu subsol cu o suprafata de 600 mp,din urmatoarele categorii de , folosinta:

a) cladiri pentru birouri si unitati administrative ;
b) cladiri pentru unitati financiar bancare ;
c) cladiri pentru afaceri si comert ;
d) cladiri pentru invatamant,stiinta, cultura si arta ;
e) cladiri pentru activitati de ocrotire a sanatatii si de asistenta sociala
f) cladiri pentru activitati industriale si de productie
g) cladiri pentru activitati turistice,destinate cazarii ;
h) cladiri si constructii speciale pentru transporturi ;
i) cladiri si constructii speciale pentru telecomunicatii ;
j) cladiri de locuit

Se vor amenaja puncte de comanda dupa cum urmeaza

a) sediile autoritatilor administratiei publice centrale ;
b) sediile prefecturilor si ale consiliilor judetene ,precum si ale consiliilor locale ale municipiilor si oraselor, ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti;
c) sediile centrale ale institutiilor financiar bancare;
d) sediile centrale ale companiilor nationale si regiilor autonome
e) sediile centrale ale posturilor de radio si televiziune
f) sediile centrale ale operatorilor economici din industria de aparare;

Sunt exceptate de la obligatia realizarii adaposturilor de protectie civila urmatoarele categorii de constructii:

a) cladirile proiectate fara subsol;
b) cladirile statiilor de distributie a carburantilor,aflate la o distanta mai mica de 50m de limita exterioara a rezervoarelor de depozitare a carburantilor;
c) cladirile si constructiile de cult indiferent de suprafata construita;
d) constructiile si amenajarile hidrotehnice a caror exploatare nu necesita prezenta permanenta si personalul specializat;
e) cladirile si constructiile speciale pentru activitati de productie sau depozitare a materialellor explozive,toxice,usor inflamabile care,in caz de avariere sau incendiu ar periclita viata pesoanelor adapostite;
f) cladirile si constructiile speciale pentru activitati sportive si de agrement
g) cladirile si constructiile din lemn si pamant,precum si cladiri provizorii ;
h) extinderea,reabilitarea sau modernizarea unor cladiri care nu se incadreaza in prevederile sus mentionate.

De asemenea, la proiectarea unor cladiri social-culturale, administrative comerciale, prin tema se vor evidentia solutiile de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii si ca adaposturi ALA.

Solutiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime si vor imbina armonios functionalitatea cu cerintele tehnice cuprinse in normativ.

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalatiile, precum si recomandarile legate de capacitatea de adapostire, amplasare, protectia adaposturilor, modalitatile de executie se regasesc in acelasi norme tehnice privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila – 1999.

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar, conform Legii nr.430/1978 privind unele masuri pentru apararea civila.

Procedura privind regulile de avizare, aprobare si finantare, va urma cursul determinat de actele normative aflate in vigoare, pentru astfel de investitii.

Autorizarea constructiilor se va face avand in vedere si instructiunile privind avizarea investitiilor de constructii pe linie de protectie civila, in baza art.33 din legea protectiei civile nr.106/1996.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

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

NOTA: Se va consulta si Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

4.a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este posibila respectand prevederile art.3 din regulamentul general de urbanism (RGU).

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform plansei INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV a comunei Baiculesti si se supun prevederilor art.3 din RGU. Din suprafata totala de 7648 ha, care reprezinta teritoriul administrativ al comunei 3.061 ha (40,02 % din total teritoriu administrativ) reprezinta suprafata agricola, 3.824 ha (50,00%) reprezinta paduri, 763 ha (9,97%) reprezinta alte folosinte (intravilan, ape, terenuri neproductive, drumuri).

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatilor componente se poate face numai cu respectarea prevederilor legii 50/1991 (republicata in 1996 si 1997 si 2001) – art.4

– alineatele a si d), precum si a Legii nr.18/1991, republicata in 1996, ianuarie 1998 art.91 alineatele 2 si 3.

Conform art.92 (alineatul 1) din legea fondului funciar mentionata mai sus, amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa a-I-a si a-II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi este interzisa.

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan, se vor avea in vedere prevederile ordinului nr.34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, Mi, SRI, referitor la Precizarile privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

4.b. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan precum si schimbarea destinatiei acestora se realizeaza in conditiile respectarii art.4 din RGU.

Terenurile agricole din intravilan isi schimba functiunea conform plansei reglementari, la autorizarea constructiilor pe aceste terenuri se vor respecta normele stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si cu pastrarea specificului zonei.

4.c. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera este interzisa in afara cazurilor exceptionale, cand se poate face conform art.5 din RGU. Suprafata impadurita reprezinta 50% din total teritoriu administrativ al comunei Baiculesti.

Pentru orice constructie care prin functionare poate aduce prejudicii padurii (obiective industriale sau de alta natura) si care este amplasata la o distanta mai mica de 1 km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de constructie, se va obtine avizul de la ROMSILVA RS – Directia Silvica Pitesti.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata, este interzisa cu exceptia utilizarilor permise de Codul Silvic.

4.d. Autorizarea executarii costructiilor si amenajarilor in zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art.6 – RGU.

4.e. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si lucrari de gospodarire a apelor conform art.7 – RGU.

Suprafata ocupata de ape in cadrul comunei Baiculesti este de 374 ha ceea ce reprezinta 4,89% din suprafata comunei.

Amplasarea in zona inundabila albiei majore a raurilor a unor obiective economice si sociale inclusiv de noi locuinte ca si amplasarea unor obiective ca platforme de gunoi sunt permise numai in baza unui AVIZ DE AMPLASAMENT conform ORDINULUI nr.279/11.04.1997 al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului (in conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996).

Conform art.4 din Ord.279/1997, avizul de amplasament se emite de catre RA Apele Romane – pentru amplasarea in zona inundabila a obiectivelor economice si sociale incadrate in clasele I si II de importanta.

Pentru amplasarea altor obiective economice si sociale in afara celor din clasele I si II de importanta cat si amplasarea in zonele dig-mal si in zonele de protectie instituite conform legii in lungul cursurilor de apa, etc. avizul de amplasament se emite de catre administratiile bazinale ale RA Apele Romane.

Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura, va tine cont de prevederile HG nr.101/1997 referitoare la conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata si subterane, precum si la masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, in scopul prevenirii alterarii calitatii apelor (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

Conform HG 101/1997 se instituie zone de protectie sanitara cu regim sever in jurul surselor de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata (folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei a agentilor economici din industria alimentara si farmaceutica), in jurul lucrarilor de captare, a constructiilor de inmagazinare, a statiilor de pompare, pentru aductiunile si retelele de distributie a apei potabile, cat si pentru instalatiile de tratare a apei.

Zona de protectie sanitara cu regim sever a surselor subterane va fi de minimum 50 m in amonte si 20 m in aval de captare. Zona de protectie sanitara cu regim sever (cu exceptia celei instituite pentru aductiuni si retele de distributie), se va imprejmui pentru oprirea accesului necontrolat al populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.

Pentru captarile din rauri, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi de 100 m – pe directia amonte de priza si 25 m pe directia aval, cat si lateral de o parte si de alta a prizei.

Zona de protectie sanitara cu regim sever pentru statiile de pompare, va fi de 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor, pentru instalatiile de tratare a apei va fi de 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor, pentru conductele de aductiune de 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare, iar pentru retelele de distributie apa – va fi de 3 m. Se vor asigura servituti de trecere pentru lucrarile de intretinere.

Latimea zonelor de protectie in lungul cursurilor de apa – 15 m pentru latimea cursului de apa de 10 – 50 m; latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor: 5 m spre cursul de apa, 3 m spre interiorul incintei, inaltimea digului de 0,5 – 2,5 m.

4.f. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor in zone cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate se va face conform art.8 RGU.

Constructiile si amenajarile care prin amplasament si functiune, volumetrie si aspect arhitectural, depreciaza valoarea peisajului, sunt interzise.

4.g. Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national se va face conform art.9 – RGU

(cu avizul Ministerului Culturii prin Comisia Nationala a Monumentelor Istorice si al Ministerului Lucrarilor Publice, Locuinte si Transporturi MLPLT).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet (respectiv Directia Judeteana pentru Cultura si Culte si Patrimoniu Cultural National Arges) care va obtine avizul Comisiei Regionale nr.5 a Monumentelor Istorice.

Este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare in perimetrul si in zonale de protectia ale monumentelor.

Pe lista monumentelor istorice din comuna Baiculesti nu figureaza deocamdata niciun obiectiv. Intentionam sa indentificam printr-un studiu istoric monumente istorice si zone protejate.

Se va avea in vedere ca in zona protejata a monumentelor instorice, constructiile noi sa aiba avizul Directiei Monumentelor Istorice, obtinut prin intermediul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Arges. Interventiile pe monumente se vor face conform obligatiilor posesorilor de monumente istorice numai de catre specialisti sau experti atestati de M.C.C.

4.h. Salubritate – generalitati

Localitatea de reşedinţa, ca si satele componente ale comunei, a implementat proiectului "Colectarea selectiva a deseurilor in Comuna Baiculesti ,Consiliul Local Baiculesti a hotarat infiintarea si darea in administrare a serviciului public de salubrizare Baiculesti incepand cu data de 26 mai 2009 pentru urmatoarele activitati:

1. Precolectarea, colectarea si transportul deseurilor municipale, inclusive ale deseurilor toxice periculoase din deseurile menajere, cu exceptia celor cu regim special.
2. Sortarea deseurilor municipale.

Sistemul public de salubrizare al Comunei Baiculesti este alcatuit dintr-un ansamblu tehnologic si functional care cuprinde constructii, instalatii si echipamente specific destinate serviciului de salubrizare.

Serviciul Public de Salubrizare Baiculesti colecteaza deseurile municipale de la 26 institutii ale statului care functioneaza in Comuna Baiculesti , 50 agenti economici, turistii aflati in tranzit prin Comuna Baiculesti, intreaga populatie a comunei respectiv 6800 locuitori din toate cele zece sate: Argesani, Zigoneni, Baiculesti, Valea lui Enache, Anghinesti, Valea Brazilor, Tutana, Alunis, Stejari si Manicesti.

Activitatea de colectare a deseurilor face parte dintr-un proces de gestionare a deseurilor municipale prin care materialele de origine casnica, organice, biodegradabile se composteaza, raman in incinta gospodariei iar materialele care au un potential de reciclare, nedegradabile, hartie, carton, sticla, plastic, metalele sunt colectate si transportate la ``Statia de sortare deseuri `` unde sunt pregatite balotate pe categorii de produse in vederea valorificarii lor pe piata.

Obiectivul „Statiei de sortare" este sa obtina cantitati cat mai mari de deseuri reciclabile si cantitati cat mai mici de refuz de sortare.

Activitatea de colectare a deseurilor se realizeaza in doua moduri:

1. Colectarea "din poarta in poarta" (fiecare utilizator detine in gospodarie o pubela, recipientii pentru colectarea deseurilor).
2. Colectarea prin "aport voluntar" (eurocontainerele (1100 litri) de stocare a deseurilor sunt puse la dispozitia utilizatorilor pe drumul public, in parcari si pe cele 53 platforme gospodaresti amplasate in extremitatea zonelor unde autogunoiera nu are acces).

Statia de sortare a deseurilor are prevazuta o fosa vidanjabila cu o capacitate de 10 mc care cuprinde un bazin betonat impermeabilizat cu doua compartimente, unul pentru decantare despartit de al doilea cu o diafragma din beton cu deversor iar cel de-al doilea pentru linistire.

Platforma betonata are prevazuta o zona de 5x10 m amenajata pentru spalarea autogunoierei si a containerelor dotata cu decantor si separator de grasimi.

Alimentarea cu apa utilizata in scop menajer se realizeaza din reteaua de distributie a localitatii.

Apele uzate menajere sunt colectate in bazin betonat vidanjabil. In vederea eliminarii la statia de epurare Curtea de Arges .

Energia electrica este asigurata din reteaua de energie electrica existenta in zona.

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

5.a. Expunerea la riscuri naturale

In principiu zonele expuse riscurilor naturale (cu prioritate, alunecari de teren, inundatii prin revarsari din cursuri de apa si scurgeri de torenti), cat si zonele neconstruibile sau construibile cu amenajari sunt puse in evidenta in plansa cu reglementari a PUG, fiind preluate din studiile de fundamentare pentru PUG si anume: Studiu geo + inundabilitate (care propune si unele masuri pentru prevenirea si atenuarea efectelor dezastrelor si dupa caz restrictionari a autorizarii constructiilor).

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestor este interzisa, conform art.10 – RGU.

Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

5.b. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie

constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, conform art.11 – RGU.

Delimitarea acestor zone se va face tinand seama si de CONDITIILE DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO EDILITARE SI SERVITURILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR, prezentate in ANEXA la cap.6.

5.c. Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice, se va face in baza prevederilor art.12, RGU si anume, pe baza unui Studiu de Impact, elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Prin studiul de impact, se analizeaza si se identifica efectele pe care un obiectiv sau o activitate umana la are asupra mediului inconjurator, prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum si masurile de protectie a mediului.

Prin acordul de mediu sunt stabilite conditiile de realizare a unui proiect sau a unei activitati, din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizatia de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite conditiile de functionare pentru activitatile existente si pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

Unitatile de mica industrie, comerciale si de prestari servicii, care pot crea riscuri pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf fum, gaze toxice, sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la o distanta de minimum 15 m, masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor, conform ordinului MS nr. 536/1997.

Materialele explozive pot fi depozitate numai in spatii special construite si amenajate, pe baza documentatiilor avizate de inspectoratele de stat teritoriale pentru protectia muncii.

Este interzisa autorizarea producerii, prepararii experimentarii, detinerii sau depozitarii materialelor explozive, in cladiri cu locuinte.

Terenul aferent depozitelor de suprafata sau subterane de materii explozive, trebuie imprejmuit conform Leii 196/1995.

5.d. Asigurarea echiparii tehnico-edilitare, se va face conform art.13 – RGU.

Extinderea retelelor edilitare existente, sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati, sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

5.e. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurari compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform art.14 – RGU.

Amplasarea unitatilor industriale sau agro-zootehnice care pot polua atmosfera, sau care produc zgomot ori vibratii in zonele rezidentiale, de odihna si agrement este interzisa.

5.f. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili POT si CUT, stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism conform art.15 – si anexa nr.2 RGU.

Practic POT (procentul de ocupare a terenului), arata cat din suprafata terenului se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a POT se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

CUT (coeficientul de utilizare a terenului) este raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat si se stabileste in mod diferentiat in functie de parcela, POT, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara, etc.

Valorile CUT mentionatre in documentatile de urbanism sunt maxime.

Prin asociere POT-CUT rezulta si se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuitori, apartamente, etc.

Valorile CUT pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

5.g. Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu plansa din PUG – Situatia juridica a terenurilor + obiective de utilitate publica, in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse parcelele ce vor fi ocupate de aceste obiective si asigura carora se instituie servitute de utilitate publica precum si suprafetele necesare sau disponibile, se vor stabili prin planuri urbanistice zonale sau de detaliu, sau studii de specialitate.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel, pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor de alimentare cu apa, a retelelor, statia de epurare, cimitire, etc.) se face cu respectarea prevederilor art.16 – RGU.

Pentru viitor, se va lua in considerare si executarea unor dotari de echipare edilitara pe baza unor planuri urbanistice zonale, avizate si aprobate conform normelor legale.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. Reguli de amplasarea si retrageri minime obligatorii

6.a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform art.17 si Anexa 3 – RGU).

6.b. Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari (infrastructura, statii PECO, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art.18 – RGU si anume in zona drumului public.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza drumului cuprinde: partea carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului.

Zonele de protectie sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului, fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

In afara localitatilor, distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului este de 50 m in cazul autostrazilor, 22 m in cazul drumurilor nationale, 20 m in cazul drumurilor judetene si pana la 18 m in cazul drumurilor comunale.

Conform OG 43/1997 – art.19, alineatele 2 si 3 zonele de siguranta si de protectie in intravilan se stabilesc prin Studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenjarea teritoriului. Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta intre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de:

- 26 m pentru DN;
- 24 m pentru DJ;
- 20 m pentru DC.

Pentru lucrarile din zonele de protectie a drumurilor, se va obtine avizul organelor specializate ale administratiei publice. In zonele de siguranta si protectie a drumurilor sunt interzise orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice, sau prezinta riscuri de accidente.

6.c. Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a infrastructurilor feroviare se poate face conform art.20 – RGU.

6.d. Amplasarea fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut prin documentatiile urbanistice si stabilit prin certificatul de urbanism conform art.23 – RGU.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Aliniamentul poate fi materializat, dupa caz de imprejmuirea terenului.

Regimul de aliniere este linia constructiilor care urmareste fronturile construcite ale cladirilor.

Amplasarea constructiilor noi se face, de regula, cu respectarea configuratiei arhitecturale existente.

In zonele de protectie a monumentelor istorice propuse de importanta nationala sau locala, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice. In aceste cazuri (pentru zonele protejate) se recomanda ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea unei documentatii cu desfasurari care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga dreapta.

Documentatia se va aviza de catre Directia Monumentelor Istorice prin intermediul D.J.C.C.P.C.N. Arges.

In zonele propuse pentru parcelare (libere de constructii sau partial construite), stabilirea regimului de aliniere se va face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform Legii (PUZ sau PUD).

Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectie contra zgomotelor sau nocivitatilor).

La stabilirea regimului de aliniere, se va tine seama ca inaltimea maxima a constructiilor propuse sa nu depaseasca distanta dintre acestea si frontul construit de pe aliniamentul opus pentru respectarea normelor de igiena: insorire, protectie impotriva zgomotului sau nocivitatilor datorate circulatiei si transporturilor) cat si normele de securitate a constructiilor.

Pentru orice alte situatii care nu se pot incadra in aceste prevederi, este necesara elaborarea si aprobarea unui PUZ sau PUD.

6.e. Amplasarea in interiorul parcelei

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei si distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil (1,90 m; H/2), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri 9conform art.24 – R.G.U.).

Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate la aliniament (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retras de la aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

- in regim inchis (insiruite), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din laturile laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Este obligatoriu a se respecta servitutea de vedere si anume de a pastra o distanta de minimum 1,90 m intra fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate (art.612 din Codul Civil). Aceste retrageri au caracter

minimal si se impune marirea lor, dupa caz, pentru asigurarea confortului urban si anume:

- asigurarea normelor de insorire si iluminat natural;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul in care parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale);
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

Este necesar a se respecta conditiile generale de protectie contra incendiilor prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri, dupa caz. Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri militari, recomandandu-se sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie la cel putin o fatada vitrata (si la doua pentru cladiri inalte sau cu sali aglomerate) precum si accesul la vitrarile existente spre drumul public.

Cand este necesara interventia si la a doua fatada, sa se asigure obligatoriu treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m pentru personalul de interventie – daca alte amenajari nu sunt posibile.

Accesele si pasajele carosabile se vor pastra libere, fara a fi obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmuiri, mobilier urban.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiilor si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art.25 si Anexa 4-RGU).

Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public) poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarii fondului sau, cu obligatia de a despagubi proprietarul cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

7.b. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art.26 – RGU.

Conform art. 616 din Codul civil, proprietarul al carui teren este infundat, care nu are nici o iesire la calea publica, poate solicita o trecere pe locul vecinului sau, pentru exploatarea fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu paguba ce s-ar putea crea. Trecerea trebuie folosita regulat pe acea parte care ar scurta calea proprietarului fondului inchis ca sa iasa la drum. Trebuie tinut cont ca trecerea sa fie aleasa prin locul ce ar pricinui o paguba cat mai mica aceluia pe al carui loc urmeaza a fi deschisa.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

8.a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si energie electrica, conform art.27 – RGU.

Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, se admite construirea de noi locuinte individuale cu solutii de echipare in sistem individual, cu respectarea normelor sanitare si de protectia mediului, precum si prevederilor Codului civil (art.610).

Documentatia pentru alimentare cu apa au fost elaborate de S.C.PROIECT ARGES S.A. Pitesti la stadiu de Studiu de Fezabilitate.

De asemenea, cand localitatea pe teritoriul careia urmeaza a fi amplasate constructiile (indiferent de destinatie), nu dispune de retele publice de energie electrica, apa si canalizare, autorizarea constructiilor se face cu realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610).

Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa individuala sau publica. In situatia in care protectia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare.

Indepartarea apelor uzate menajere, in cazul locuintelor neracordate la un sistem de canalizare, se poate face prin fose septice vidanjabile, proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta (Ordinul MS nr.536/1997, art.27 si art.34).

8.b. Lucrarile de imbunatatirea, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art.28 – RGU (vezi mai sus despre alimentarea cu apa).

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public (national sau local – dupa caz).

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale,

lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare la reteaua edilitara publica, se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Indiferent de forma de finantare si de 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 categoriile de lucrari specifice.

Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate din judet, precum si de catre regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar).

8.c. Proprietatea asupra retelelor tehnico – edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune astfel, conform art.29 – RGU.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de fose septice individuale sau de grup.

Se va consulta si HG nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marirea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii

9.a. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectatii prevederilor art.30 – RGU.

Prezentul Regulament prevede lotizari noi. Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico – edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare (cap.III ale prezentului Regulament).

Pentru parcelarile noi se vor prevede suprafete de minimum 150 mp si front la strada de minimum 8 m, pentru fiecare lot, in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite) si respectiv o suprafata de minimum 200 mp cu front la strada de min.12 m, in cazul in care se vor realiza constructii izolate sau cuplate.

Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si a asigurarii confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

Este recomandabil ca locuintele insiruite sa constituie un front construit, alcatuit din max.12 loturi.

In cazul in care in zonele cu parcelari propuse nu exista retelele de apa si canalizare, este obligatorie adoptarea unor solutii locale (pentru alimentarea cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc.), cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Parcelarile cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi vor fi autorizate numai cu conditia adoptarii unor solutii de echipare colectiva.

Se vor mentine parcelele existente, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate, incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditiuni (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate, la reparcelare latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12 m, dar nici mai mare de 20 m, intrucat latimi prea mari determina o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.

In cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie de 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (pentru locuintele izolate, cu patru fatade).

Conditiile de mai sus se aplica, atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate. In cazul concesionarii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 republicata in 1996 si 1997 si
L 453/2001.

9.b. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari, cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional – urbanistic, etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea unor dominante compozitionale etc.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice PUG sau PUZ.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala, etc.), sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

In zonele protejate ale monumentelor istorice, pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural si urbanistic al acestora, se face prin supravegherea si avizarea tuturor schimbarilor care intervin in configuratia constructiilor din zona respectiva, inclusiv inaltimea acestora, de catre Directia Monumentelor Istorice cu depunerea unor documetatii pertinente la Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges.

9.c. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei (art.32 – RGU).

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasare a golurilor (ferestre, usi, etc.) materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Se va urmari armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirii prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladirii, sau intre cladirii si amenajarile exterioare cu caracter public.

Pentru monumentele istorice sau de arhitectura, se instituie o zona de protectie pe o raza de 200 m la sate si 500 m la cele din afara localitatilor (conform Legii 11/1994 de modificare a OG nr.27/1992 – articolul 6, alineatul 2), in care prescriptiile vor fi in consecinta si prevazute in documentatiile urbanistice ce vor fi supuse avizarilor si aprobarilor Directiei Monumentelor Istorice prin Directia Judeteana pentru Cultura si Culte – Arges si patromoniu Cultural National Arges. P.U.G comuna Baiculesti cuprinde zone protejate ptr.monumentele istorice delimitate pe conturi de proprietate si forme naturale de relief.

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.a. Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara domeniului public, in conformitate cu Normativul P 132/1993, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile, si cu respectarea prevederilor art.33 si Anexa nr.5 – RGU.

10.b. Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art.34 si Anexa nr.6 – RGU.

Valorile prevazute in Anexa nr.6 a RGU privind suprafata spatiilor verzi vor fi considerate minimale si orientative. Acestea vor fi corelate cu specificul zonei si localitatii prin documentatiile de urbanism.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile in localitati, se recomanda optimizarea destinatii de locuire, corelata cu mentinerea, intretinerea si

dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradala (Legea 137/1995).

10.c. Pentru realizarea imprejmuirilor, se vor respecta de regula prevederile art.35 – RGU.

Se recomanda a se respecta cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu). Nu se recomanda construirea la aliniament a imprejmuirilor opace, mai inalte de 2,0 m, decat in cazuri justificate de separarea unor servicii functionale sau de traditia zonei geografice;
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban, jardiniere bancute, panouri publicitare, etc. (in special in cazul institutiilor publice si a serviciilor), de asemenea, pentru punerea in valoare a constructiilor publice, se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente sau din gard viu;
- in vederea conservarii caracterului zonelor si ansamblurilor urbanistice, se recomanda imprejmuirilor traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor, portile se vor deschide spre incinta;
- aspectul exterior al imrejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, depreciind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11.Zone si subzone functionale

11.1. Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor privind dezvoltarea comunei Baiculesti, a localitatilor componente, s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii, cuprinse in anexa 1 a RGU.

11.2. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de "Normele de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei" aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 (capitolele I, II, III, IV, V, VI, VIII – A, C si D si cap.X capitolele 153 si 154.

Tinand seama de art. 10, distantele minime de protectie sanitara intre o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul comunei, sunt:

Rampa de gunoi 1000 m

Cimitire 50 m

Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform razei vantului.

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

11.3. Subzonele functionale – zone si subzone functionale

Pentru o buna intelegere a documentatiilor de urbanism si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in teritoriul intravilan si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si explicata in memoriul general.

Zonele functionale stabilite conform punctelor 3.3 si 3.4. din prezentul Regulament local de urbanism, sunt puse in evidenta atât in analiza studiului actual cat si in partea de reglementari a Planului urbanistic general, unde sunt evidentiate zonele functionale adaugate, determinând noul intravilan.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specifice.

11.4. Fiecare zona functionala este reprezentata printr-o culoare in planse de reglementari cât si in plansele ce contin U.T.R.-urile de la capitolul IV.

Delimitarea zonelor functionale in cadrul documentatiei are rol hotarâtor in amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

- **C** - zona centrala (sau rezidentiala),
- **LM** - zona de locuinte (Regim unic=parter P+M si mediu = P+1);
- **IS** - zona institutii si servicii publice;
- **I** - zona unitatilor industriale;
- **A** - zona unitatilor agro-zootehnice;
- **P** - zone de parc, sport, turism, recreere, rezervatie naturala, protectie;
- **GC** - zona gospodarie comunala (cimitire);
- **TE** - zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- **CC** - zona cailor de comunicatie si constructii aferente (rutiere, feroviare);
- **S** - zona terenurilor cu destinatie speciala;
- **TA** - zone, terenuri aflate permanent sub ape;
- **D** - zona de dezvoltare posibila a localitatii, de larga perspectiva (in extravilan);
- **MP** - terenuri ce necesita masuri de

protectie/ameliorare impotriva riscurilor naturale (inundatii, alunecari);

- **F** - terenuri forestiere

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor, s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultand subzone functionale ca subdiviziuni cu functii specializate. Se disting astfel:

- **C** - zona centrala – cuprinde subzone diferite, in special locuinte si servicii publice;
- **L** - zona de locuinte cu subzonele:
  - **Lm** – cladiri P – P+1;
  - **Lî** – cladiri este P+2;
- **IS** - zona institutii si servicii publice cu subzonele:
  ISa – administrative si servicii;
  ISî – invatamant si educatie;
  ISs – sanatate si asistenta sociala;
  ISc – cultura;
  ISct – culte;
  ISco – comerciale;
  ISf – financiar –bancare;
  ISst – sport-turism;
  ISps – prestari servicii;
- **I** - zona unitati productie industriala cu subzonele:
  Issd – servici si depozite;
- **A** - zona unitati agro-zootehnice cu subzonele:
  Asd – servicii, utilaje agricole si depozite;
  Az – ferme zootehnice;
- **P** - zona parcuri si plantatii cu subzonele:
  Pi – zona protejata, cu valoare istorico-arhitecturala deosebita:
  Pp – parc public;
  Ps – complex sportiv, stadion;
  Ppp - perdele de protectie;
  Pn – plantatii naturale, rezervatii;
  Pa – agrement;
  Ppd – padure;
- **GC** – zona gospodarie comunala cu subzonele:
  GCc – cimitire;
  GCs – amenajari salubritate;
  Gce – statii epurare;
- **TE** - zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- **CC** – cai de comunicatie si constructive aferente cu subzonele:
  CCr – cai rutiere
  CCf – cai ferate
  CCn – cai navale
  Cca – cai aeriene.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

12. Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole, cuprinzand reglementari specifice pe articole:

CAPITOLUL I – Generalitati

Art.1. - Tipurile de subzone functionale
Art.2. - Functionarea dominanta a zonei
Art.3. - Functiuni complementare admise ale zonei

CAPITOLUL II – Utilizare functionala

Art.4. - Utilizare permisa
Art.5. - Utilizari permise cu conditii
Art.6. - Interdictii temporare
Art.7. - Interdictii definitive (permanente)

CAPITOLUL III – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

a-Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale in completarea Art.17 din RGU
b-Art.9-13. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea Art.18, 20, 21, 23 si 24 din RGU
c-Art.14 si 15 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in complectarea Art.25 si 26 din RGU
d-Art.16-18 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara, in completarea Art.27, 28 si 29 din RGU
e -Art.19-22 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor in completarea Art.30, 31 si 32 din RGU
f -Art.23...25 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri, in completarea Art.33, 34, 35, 36 din RGU.

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus, precum si a prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu aceasta, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona care le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii in care armonizarea propunerilor cu zonificarea

existenta ocupa un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

La stabilirea reglementarilor in cadrul fiecarei zone functionale, se fac referiri doar la subzonele apartinand diferitelor UTR-uri, in care constructiile nu se supun integral regulilor de ocupare a terenurilor stabilite de Regulamentul General de Urbanism.

Explicitarea simbolurilor subzonelor functionale:

LMr1 (a+b) SUBZONA CU LOCUINTE EXISTENTE, CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (de la parter cele existente – La P+1 maximum, pentru cele propuse) in UTR1.

Unde a = existent
b = propus
r = caracter rural

LMr2,3 (a+b) SUBZONA CU LOCUINTE EXISTENTE, CU CARACTER RURAL, CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (de la parter – cele existente la P+m, P+1 maxim cele propuse) in UTR 2,3.

Unde r = caracter rural
a = existent
b = propus

LMr1a+b (inter) SUBZONA CU LOCUINTE RURALE PROPUSA IN UTR1 CU CARACTER RURAL, CU REGIM MIC DE INALTIME (p,p+m), CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUCTII NOI (necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentrui zona respectiva).

Unde r = rural
a = existent
(inter) = interdictie temporara a constructiilor noi

LMr1 (a+b) Pi – SUBZONA CU LOCUINTE RURALE EXISTENTE SI PROPUSE IN UTR1 IN CADRUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORIC-ARHITECTURALA DEOSEBITA.

Unde a= existent
b=propus
r=rural
(Pi) r = zona protejata cu valoare istorico-arhitecturala deosebita

IS 1/(a+b) – SUBZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII EXISTENTE SI PROPUSE IN UTR1

Unde a=existent
B=propus

GC 1,2b – SUBZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA PROPUSA IN UTR1, UTR2.

Unde GC = gospodarie comunala
b=propus

GCc 1,2 a- SUBZONA PENTRU CIMITIRE IN UTR1 SI UTR2

Unde a=existent

Cc 1Rb – SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII RUTIERE PROPUSE IN UTR1.

Unde Cc = cai de comunicatie
R = rutiere
b=propus

P1 a – SUBZONA DE PARCURI, SPATII VERZI EXISTENTE IN UTR1.

Unde P = parcuri
a = existent

IV.1.C. ZONA CENTRALA

Capitolul I – Generalitati

Art. 1 ZONA CENTRALA SAT BAICULESTI, satul de resedinta are urmatoarele tipuri de subzone functionale:

LMr1(a+b) SUBZONA CU LOCUINTE RURALE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (de la parter si P+1 – cele existente la P, P+M, P+1, P+2 cele propuse).

LMr1 (a+b) SUBZONA CU LOCUINTE RURALE PROPUSA IN UTR1 CU CARACTER RURAL, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, P+1 max) CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUCTII NOI (necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona respectiva).

IS1 a – SUBZONA CU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII EXISTENTE

P1 a – SUBZONA CU PARCURI, SCUARURI DE RECREERE, STADION – existenta

Cc1 a – SUBZONA CU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE EXISTENTE

GCC 1 A –SUBZONA PENTRU CIMITIRE IN UTR1

LMr1 (a+b) (P1) – SUBZONA CU LOCUINTE RURALE EXISTENTE SI PROPUSE, CU REGIM P SI P+1 propuse, IN CADRUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICO-ARHITECTURALA DEOSEBITA.

Unde a = existent
b = propus
Pi = zona protejata cu valoare istorico-arhitecturala deosebita
R = rural

Art.2. Functiunea dominanta a zonei

2.1. In cazul zonei centrale, functiunea dominanta este data de institutii publice si servicii cu caracter predominant administrativ si comercial.

Subzonele enumerate in zona centrala Baiculesti sunt subzone eterogene ce pot fi in cadrul zonelor protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita in afara lor, sau numai in cadrul uneia din ele.

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt retele tehnico-edilitare si constructiile aferente

Exemplu GC 1a – in cadrul zonei centrale a satului Baiculesti.

CAPITOLUL II – Utilizarea functionala

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala, respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte cnstructiile, cu precizarile de mai jos.

Art.4. Utilitati permise:

Z.C. Baiculesti

In afara zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, fiind zona centrala, sunt permise locuinte cu regim de inaltime P, P+M, P+1.

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala (cu exceptia subzonelor specificate la art. 5,6 si 7(ce vor fi expuse in continuare:

- administratie publica;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura si culte;
- agrement, inclusiv spatii publice plantatii;
- locuire si functiuni complementare;
- stationarea autovehiculelor in spatii publice special amenajate;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Art.5. Utilizari permise cu conditii

In cadrul zonelor protejate cu valoare arhitecturala deosebita, sunt permise si locuinte propuse cu regim mic de inaltime P, P+m care sa nu intre in concurenta cu monumentele istorice si pentru care se vor lua avizele necesare, conform capitolului punctul 4.5 din RLU.

Art.6. Interdictii temporare

Pentru zona centrala este necesara intocmirea unor PUZ-uri si PUD-uri pe portiuni.

In acest sens, se atrage atentia ca pana la elaborarea si aprobarea PUZ pentru zona centrala, se considera interdictie temporara de constructie.

Cu toate acestea pentru a nu ingreuna activitatea consiliului local, conform Cap. IV, Art.36, alineatul 2, din RGU, se poate trece la autorizarea directa, dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art. 7. Interdictii permanente

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- activitati de depozite;

- activitati de comert si prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate, pe domeniul public sau pe cel aflat in administrarea Consiliului local.

CAPITOLUL III – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala, respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile, cu precizarile de mai jos:

- Orientarea fata de punctele cardinale

Art.8. Având in vedere densitatea constructiilor destinate institutiilor publice din zona centrala, la autorizarea constructiilor se va tine seama, de prevederile Art. 17 din RGU – Anexa 3.

- **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Art.9. Amplasarea fata de drumurile publice

Zona centrala a satului Baiculesti este traversata de drumul national DN 7C.

Conform Ordonantei nr. 43/28.08.1997 Capitolul II pct. 3, pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre garduri sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum:

-26 m pentru drumurile nationale
-24 m pentru drumurile judetene
-20 m pentru drumurile comunale

Art.10. Amplasarea fata de cai ferate – Se vor respecta prevederile art. 20 din RGU.

Art. 11.Amplasarea fata de aerodrom – nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona centrala a satului Baiculesti se vor respecta prevederile art. 23 din RGU, pe cat posibil impreuna cu prevederile regulamentului de urbanism pentru zona mentionata.

Art.13. Amplasarea in interiorul parcelei – conform cu art. 24 din RGU

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14. Accese carosabile – conform art. 25 din RGU si Anexa 4 din RGU.

Art. 15. Accese pietonale conform art.26 din RGU in cazul localitatilor mai mari se intocmeste Studiul de fundamentare pentru organizarea circulatiei, din care sa reiasa si amenajarea de alei pietonale majore pentru zona centrala.

Reguli cu privire la echiparea edilitara existanta

Art.16. Racordarea retelelor publice de echipare edilitara existenta. Se vor respecta prevederile art. 27 din RGU.

Art. 17. Realizarea de retele edilitare. Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU.

Art.18.Proprietatea publica asupra retelelor edilitare. Se vor respecta prevederile art. 29 din RGU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art.19. Parcelarea. Se vor respecta prevederile art. 30 din RGU.

In ceea ce priveste zona siturilor cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, conform studiului de specialitate, este necesar a se respecta urmatoarele:

- in loturile in care exista constructii, corpul principal al acestora trebuie obligatoriu pastrat (intrarea principala si fatada spre strada si curte);
- nu se permit fronturi continui cu o lungime mai mare de 15,00 m;
- nu se admite unirea a doua sau mai multe loturi pentru constructia unei cladiri;
- nu se admite subimpartirea loturilor existente;

Art.20. Inaltimea constructiilor. Conform art.31 din RGU.

Se va tine seama de urmatoarele recomandari:

- in cazul realizarii de noi constructii, in zona centrala, inaltimea acestora va respecta fie inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirilor alaturate.
- in zona siturilor istorice, la faza de certificat de urbanism, se va prezenta o documentatie care sa cuprinda desfasurari de strada minimum trei case de o parte si de alta a monumentului.

Art.21. Aspectul exterior al constructiilor

Idem art. 32 din RGU.

Se va tine seama de urmatoarele recomandari:

- noile constructii sau modificarea celor existente, trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare;
- la construirea cladirilor noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei;
- pentru cladirile cu fatade comerciale, se permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne (tâmplarii metalice, sticla etc) insa in culori care sa se armonizeze cu restul cladirii;
- aspectul si detaliile pentru firme si mobilier stradal, se vor stabili pe cat posibil, printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei;

In zona siturilor cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, se recomanda:

- curtile cladirilor valoroase se vor poza, drena, planta, cu amenajari peisagistice;
- fatadele cladirilor monumente istorice, vor fi reparate si zugravite cu materiale a caror compozitie va fi cea initiala;
- se interzece construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei, precum si utilizarea materialelor pentru cladiri provizorii.

Art.22. Procentul de ocupare al terenului

Se vor respecta prevederile art. 15 si Anexa 2 din RGU.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri

Art.23. Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa 5 din RGU

Art. 24 Spatii verzi

Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din RGU.

Art.25 Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU

CONCLUZII: in cazul aparitiei necesitatii amplasarii in zona centrala a altor dotari (in prezent nenominalizate), se impune intocmirea de PUZ sau PUD pentru aceasta.

IV.2.L – ZONA DE LOCUINTE

CAPITOLUL I Generalitati

ZONA de locuinte este formata din 2 parti, fiecare sat component al comunei reprezentând o zona.

Functiunea predominanta este locuirea.

Pentru ZLMr – ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI IN MEDIUL RURAL – parter, parter si masarda sau P+1, P+2 (sat central).

Art.1.Tipurile de subzone functionale, care se intalnesc in cadrul zonei de locuit a (existenta):

LMr(a+b) – Subzona de locuinte existente cu caracter rural, cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (parter cele existente – parter cu mansarda, P+1 pentru cele propuse).

Se atrage atentia ca pentru subzonele LM (a+b) cu parcelari existente (cetateni improprietariti de OCOT –Arges, prin Legea 18/1991), trebuiesc

intocmite PUZ-uri pentru stabilirea drumurilor de acces, a dotarilor si spatiilor verzi si sport necesare, sau a culoarelor de protectie pentru retele edilitare.

De aceea, de cele mai multe ori, zonele de locuit cu parcelari sunt compuse din subzone eterogene.

De exemplu:

LMr(a+b) 1 + IsIa + Gcal (zona pentru Baiculesti).

Subzona de locuinte rurale existenta, cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime, cu institutii publice existente si subzona pentru gospodarie comunala existenta.

Nota: cifra de la fiecare subzona reprezinta numarul UTR-ului.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este locuirea

*Zona este compusa din:

-locuinte de tip rural existente, cu regim mic de inaltime parter – P+1.

Art.3.Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- institutuii publice si servicii;
- accese pietonale si carosabile, parcaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- zone protejate ale Monumentelor istorice si arhitectura.

CAPITOLUL II – Utilizarea functionala

Art.4.Utilizari permise

- locuinte individale cu caracter rural, in toate subzonele din cadrul zonei de locuit, cu elemente de arhitectura traditionala;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- reparatii si intretineri curente la locuintele existente – in subzonele cu interdictie temporara de constructie – LMR 1 a;
- reparatii curente in subzonele cu interdictie definitiva de constructie;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei, cu exceptia subzonelor specificate la Art. 5,6 si 7.

Art.5.Utilizari permise cu conditii s-au stabilit, pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de RGU si legislatia in vigoare pentru:

- zonele de protectie a puturilor de alimentare cu ape (a infrastructurii feroviare, cand este cazul) etc.

In cadrul zonelor protejate, cu valoare arhitecturala deosebita conform cap. II, pct. 4,5 din RGU:

- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indiciilor P.O.T.; C.U.T.

Art. 6. Interdictii temporare, s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de

construire aplicabile pentru zona respectiva sau cand in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel in subzonele care intra in zona intersectiilor care trebuiesc modernizate (conform plansei Circulatiei –propuneri – din PUG si plansei cu obiective de utilitate publica) pe o suprafata circulara, cu raze de minim 50 m, masurata din centrul actual al intersectiei, sau pentru intersectiile complexe (cu mai multe noduri succesive), conform delimitarii din plansa enuntata mai sus, se instituie interdictie temporara de constructie pana la elaborarea PUZ-ului sau PUD-ului pentru rezolvarea intersectiei respective.

De asemenea, se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari existente, pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru largirea sau realizarea unor artere de circulatie ce vor fi realizate la capitolul IV-9 – Zone cai de comunicatie rutiere.

Art. 7.Interdictii definitive (permanente)

Se instituie interdictii definitive in subzonele:

LMr a 1 (idem) subzona de locuinte cu caracter rural existenta pe suprafata aferenta zonei de protectie pentru monumente istorice in UTR1 – satul Baiculesti si GC a subzonei pentru gospodarie comunala in UTR1, UTR2, de asemenea sunt interzise unitatile poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinând cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii, conform cap. IV.2 – art. 5,6,7.

Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale – conf. art. 7 din RGU.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9.Amplasarea fata de drumuri publice:

Conform cap. IV. 9- Zona cai de comunicatie rutiere (ZC c R).

Art.10. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Se vor respecta prevederile art. 20 din RGU.

Art.11. Amplasarea fata de aerodromul utilitar

Nu este cazul.

Art.12. Amplasarea fata de aliniament

Conform art.23 din RGU – la limita dintre domeniul privat si domeniul public. In cazul zonelor construire compact, locuintele vor fi amplasate la aliniamentul cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate, pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism, sau dupa caz conform prevederilor din cap. IV. 9, zona cai de comunicatii.

In cazul drumurilor judetene, sau a drumurilor comunale se va pastra aliniamentul conform Ordinului 43/28.08.1997, Ordinul regimului juridic al drumurilor – Anexa 1.

In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

La cladirile de locuit, din cadrul zonelor protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, se va respecta modul de amplasare fata de aliniamentul constructiilor invecinate, pastrand traditia zonei.

Art.13. Amplasarea in interiorul parcelei conform art. 24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

- insituit (cuplate pe ambele laturi la calcan, cu constructiile de pe parcelele invecinate);
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de veinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14.Accese carosabile

Conf. art. 25 si anexa 4 RGU

Art.15. Accese pietonale

Conf. art. 26 din RGU

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 16. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Conf. art. 27 – RGU

Conditii de echipare tehnico-edilitara:

In situatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate;
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

Art.17. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conf. art. 28 – RGU

Art.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Se vor respecta prevederile art. 29 din RGU

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.19. Parcelarea

Conf. art. 30 – RGU

In subzonele protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita.

Art.20. Inaltimea constructiilor

Conf. art. 31 RGU

Art.21. Aspectul exterior al constructiilor

Conf. art. 32 – RGU

Se recomanda ca in cazul zonelor de protectie a monumentelor (raza: 100,0 m) prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a constructiei in sit sau intre fronturile existente prin prezentarea a câte trei cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse.

Se interzice construirea in situri, de imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale etc.

In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfasurari, sectiuni.

Art.22. Procentul de ocupare a terenului
Se vor respecta prevederile art.33, 34 si 35 din RGU.
Indici P.O.T. si C.U.T.
Pentru subzonele Lm se propun:
P+1 – loturi de: 300 mp – P.O.T. = 30%; C.U.T = 0,60
500 mp – P.O.T. = 18%; C.U.T. = 0,36
1000 mp – P.O.T = 20%; C.U.T = 0,40
P+2 – loturi de: 300 mp – P.O.T. = 30%; C.U.T = 0,90
500 mp – P.O.T = 18%; C.U.T = 0,54
1000 mp – P.O.T = 20%; C.U.T = 0,60
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri
Art. 23. Parcaje
Conf. art. 33 si Anexa 5 – RGU

Art.24. Spatii verzi
Conf. art. 34 si Anexa 6 – RGU

Art.25. Imprejmuiri
Conf. art. 35 – RGU

IV.3. IS ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAPITOLUL I – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale in UTR-urile comunei Baiculesti ZONELE DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – cuprind numai subzone pentru institutii publice si servicii existente.

Din subzonele pentru institutiile publice si servicii existente – Isa (marcate pe plansele – reglementari si zonificari teritoriale – fac parte:

- constructii politico-administrative – Isa;
- constructii pentru comert, prestari servicii – Isco; Isps;
- constructii pentru cultura – Isc;
- constructii de cult ortodox – Isct;
- constructii pentru sanatate: crese, dispensare – ISs;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli generale – Isî;
- constructii si amenajari sportive – ISst.

In ceea ce priveste subzona institutiilor publice si serviciilor propuse, având in vedere populatia existenta si calculele cresterii populatiei din studiul socio-demografic anexat, s-a ajuns la concluzia ca deocamdata nu sunt necesare ca propuneri noi decât un sediu nou politico-administrativ (UT1) si o grupa pentru gradinita (UTR2).

Art.2. Functiunea dominanta a zonei
Instituitii publice si servicii.

Zonele sunt compuse din terenuri si constructii pentru toate institutiile enumerate la Art. 1.

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:
- locuirea
- industrii mici nepoluante
- spatii verzi
- accese pietonale si carosabile
- retele tehnico-edilitare

CAPITOLUL II – Utilizarea functionala

Art. 4. Utilizarile permise in zona IS sunt institutiile publice, serviciile si functiunile complementare acestora.

In zona centrala a satului Baiculesti functiunile dominante ale zonei ramân totusi locuirea, institutiile publice si serviciile care sunt amplasate in cadrul unor subzone eterogene LMr1(a+b) + iS1a sau LMr1 (a+b) + P.i., pastrând regimul de inaltime dominant parter si etaj. Nu se mai fac propuneri pentru realizarea unor locuinte colective (blocuri) si nici nu sunt recomandabile nici in mediul rural si nici in cel urban.

Art.5.Utilizari permise cu conditii – sunt stabilite in zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri, in conditiile specificate de RGU si legislatia in vigoare pentru: zone construite protejate: zona de protectie a monumentelor istorice sau de arhitectura, zone de protectie sanitara a unitatilor de productie, industriala sau agricola, a cimitirelor, a utilitatilor tehnico-edilitare, zonale de protectie ale drumurilor publice etc.

-Amplasarea institutiilor publice sau servicii, in cadrul UTR-urilor, se face pe baza de PUZ sau PUD aprobat si cu conditia obtinerii avizelor necesare pentru protejarea impusa (acolo unde este cazul).

-In zonele marcate in planse "CIRCULATIE PROPUNERI" – pentru studierea modernizarii si optimizarii circulatiei in intersectii, autorizarea executarii institutiilot publice sau servicii, se va face numai cu conditia existentei studiilor de specialitate aprobate pentru modernizare.

Art.6. Interdictii temporare, s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaboratii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva; se vor realiza si lucrari de utilitate publica.

In zonele de modernizare a drumurilor si intersectiilor se va institui interdictie temporara de constructie.

NOTA: Se recomanda cuplarea, in masura posibilitatilor a unitatilor cu functiuni compatibile.

Art.7. Interdictii definitive

Se interzice amplasarea in cadrul zonelor de locuit si a institutiilot publice sau servicii, a unitatilor producatoare de noxe, care genereaza trafic intens, sau care prezinta riscuri tehnologice.

Se interzice amplasarea de chioscuri pe domeniul public.

CAPITOLUL III – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se va tine cont de subzonele in care s-au stabilit interdictii temporare de constructie.

Se va tine cont de amplasarea dotarilor si de destinatia acestora (conform Anexei 1 – RGU) cât si de suprafetele polarizate si razele de servire, conform normelor in vigoare.

La amplasarea dotarilor se va tine obligatoriu acordul de mediu de la Agentia de Protectia Mediului.

Art.8.Orientarea fata de punctele cardinale

Conf. art.17 si Anexa 3 din RGU.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.9.Amplasarea fata de drumurile publice:

- Pentru unitati de invatament – este necesar evitarea amplasarii arterelor de trafic intens, asigurarea spatiilor verzi si de joaca, cât si conlucrarea cu amenajari sportive publice;
- Pentru unitatile sanitare, unitati de cult, de cultura, este necesara o retragere minima de 40 m fata de axul drumurilor foarte populate;
- Unitatile financiar0bancare, unitatile administrative (când este cazul) se vor amplasa in cadrul zonelor centrale cu front la arterele majore de circulatie (ţinând cont de zona de protectie a drumurilo);
- Unitatile administrative (când este cazul) se vor amplasa de preferinta in cadrul zonei centrale, cu front la arterele majore – beneficiind de acces direct si rapid la transportul public;
- Unitatile de comert pot fi amplasate in toate zonele functionale, la aliniament, cu conditia asigurarii treptelor de acces la spatiul comercial, a spatiului necesar pentru deschiderea usilor, a copertinelor, cât si servitutea de picatura pe domeniul privat si nu pe domeniul public. In caz contrar, se va retrage constructia respectiva de la aliniament, cu distanta necesara pentru asigurarea conditiilor de mai sus.

In cazul pietelor agroalimentare (Anexa 1 RGU, pct. 1, 3, 4) amplasamentul va fi in zona de interes comercial sau minim la 40 m fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

Unitati de invatamant

A se vedea si Anexa nr. 1 – 1.6 din RGU.

Principii:

- cuplarea, in masura posibilitatilor a unitatilor de niveluri diferite (de ex. scoala + gradinita);
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- favorizarea conlucrarii cu amenajarile sportive publice;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (in special greu) – in caz contrar se va practica retrageri de cel putin 40,0 m fata de axul drumului;
- asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- conlucrare cu alte unitati de interes public (ISs; Isc; Isct; Isco; Ps; Pp).

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare;
- asigurarea conditiilor de igiena si protectia impotriva incendiilor;
- retrageri de min. 20,0 m fata de aliniament;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea forma unui poligon regulat si un front stradal de min. 50,0 m.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc
Gradinite				
Scoli primare si gimnaziale				
Licee				
Scoli profesionale				
Scoli postliceale				
Institutii de invatamant superior				

Unitati sanitare

A se vedea si Anexa nr. 1 – 1.7 din RGU.

Principii:

- accesibilitatea la transport public;
- vecinatati linistite;
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
- posibilitatea conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice (Isî; Isas; Isct; Isco);

Reguli:

- evitarea amplasarii in zone poluate;
- evitarea terenurilor imporprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile, diferentiate pentru personal si pacienti;
- echiparea tehnico-edilitara;

- asigurarea de min. 40,0 m fata de axul drumului cu trafic intens;
- retrageri necesare asigurarii conditiilor de igiena si de protectie – impotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati;
- amenajarea spatiilor plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc
Crese				
Leagane copii orfani si abandonati				
Dispensar urban (2-4 circumscriptii)				
Dispensar policlinic				
Farmacie				
Spitale				

Unitati pentru cultura

A se vedea si Anexa nr. 1 – 1.5 din RGU

Principii:

- vecinatati linistite;
- cuplarea cu unitatile de cultura cu profile diferite;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice (Isî; Isct; Isco; Ps).

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse de poluare si pe terenuri improprii construirii;
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echipare tehnico-edilitara;
- retragerea cu min. 40,0 m fata de axul drumurilor cu trafic intens;
- retragerea fata de aliniament si de cladirile invecinate din ratiuni functionale;
- asigurarea evacuarilor si protectiei impotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc
Biblioteca publica				
Cinematograf				

Club				
Teatru				

Unitati de cult:
A se vedea Anexa nr. 1 – 1.4 din RGU

Principii:
- accesibilitatea la transportul public;
- vecinatati linistite;
- cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor (dupa caz);
- conlucrarea cu unitati si servicii publice (ISs; Isî; Isc; ISs; Isps).

Reguli:
- amplasarea in zone compatibile;
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- echiparea, dupa caz, cu retele tehnico-edilitare;
- orientarea fata de punctele cardinale;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc
Biserica parohiala				
Casa de rugaciuni				
Catedrala				
Cimitire				

Constructii administrative, financiar-bancare si asigurari
A se vedea Anexa nr. 1 – 1.1 si 1.2 din RGU

Principii:
- asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- amplasare dupa importanta (zona centrala);
- conlucrare cu alte functiuni (ISs; Isco; CC; I)

Reguli:
- evitarea amplasarii in zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- amplasare in zone compatibile: zona centrala sau alte centre de interes public;
- accese pietonale si carosabile;
- echipare tehnico-edilitara;

- retrageri de min. 40,0 m fata de axul drumurilor cu trafic intens;
- retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubrizarii si interventiei in caz de cutremur, incendiu. etc.;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc
Sedii, birouri, firme				
Cladiri ale administratiei locale				

Unitati comerciale, de alimentatie publica si prestarii servicii

A se vedea si Anexa nr. 1 – 1.3 din RGU

Principii:

- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accesibilitatea la transportul public;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie.

Reguli:

- amplasarea in zone compatibile;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitara;
- retragerea constructiei, dupa caz, fata de aliniament si vecinatati in scopul asigurarii aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor si depozitarilor;
- amenajarea de spatii verzi, plantate, dalate, mobilier urban.

NOTA: Se propune autorizarea de chioscuri comerciale, cu caracter provizoriu si numai cu elaborarea PUD, mai ales pe domeniul public si cu respectarea urmatoarelor conditii:

- neafectarea retelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale si a spatiilor plantate;
- sa fie realizate din materiale usoare, cu facilitati de montare si demontare, cu aspect deosebit si caracter unitar;
- sa nu produca cantitati mari de deseuri si sa aiba asigurate spatii de depozitare inchise ale acestora;
- modalitati de aprovizionare lesnicioasa fara incomodarea circulatiei pietonale si carosabile;
- sa nu produca disconfort (aspect exterior, poluare fonica, olfactiva, vizuala, etc)

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc
Complex comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestarii servicii de solicitare frecventa)				
Centru comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de solicitare periodica)				
Magazin universal (comert alimentar si nealimentar de folosinta rara, alimentatie publica)				
Piata agroalimentara				
Statie service-auto				

Unitati sport si de agrement

A se vedea si Anexa nr. 1 – 1.8 si 1.9 din RGU

Principii:

- accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajarilor sportive diferite;
- conlucrarea cu alte functiuni urbane (ISî; ISs; Isco; L; I/A; P).

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse poluante;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlastinoase;
- amplasarea preferentiala in zone specializate;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- echiparea tehnico-edilitara;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate, in functie de tipul amenajarilor.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc
Spatii amenajate penru joc si sport aferente locuirii				
Amenajari sportive				

penru invatamant				
Stadioane (orientarea terenurilor pe directia N-S cu devieri de max 15°)				

Unitati pentru turism
A se vedea si Anexa nr. 1 – 1.10 din RGU

Principii:
- vecinatati linistite, de preferinta in apropierea spatiilor verzi;
- accesibilitate la transport si comunicatii;
- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport.

Reguli:
- evitarea amplasarii in preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si pentru zonele de serviciu;
- echiparea tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantatii, decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc
Hotel				
Motel				
Camping				

Art.10.Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR
Nu este cazul.

Art.11. Amplasarea fata de aerodrom utilitar
Nu este cazul.

Art.12.Amplasarea fata de aliniament
Conf. art. 23 – RGU
Institutiile sau serviciile amplasate in zonele de locuit, vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective:
- la aliniament, când fondul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietarilor catre strada;

- retrase de la aliniament – in cazul necesitatii largirii drumurilor sau in apropierea intersectiilor, pentru asigurarea vizibilitatii.

NOTA: In cazul zonelor protejate, se va tine cont de conditiile impuse pentru aceste zone.

Art.13.Amplasarea in interiorul parcelei

Conf. art.24 din RGU

Pentru institutii publice sau servicii, trebuie sa se asigure o suprafata minima a parcelei (incintei), functie de tipul de unitate, conform NORMELOR in vigoare.

Pentru zonele protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, se va tine seama de specificul zonei, respectandu-se modul de amplasare pe parcele invecinate.

Pentru problemele legate de amplasarea constructiilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare, se vor urmari reglementarile din cap. 3.1.1. si 3, 1.2 din prezentul regulament.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele
- A se vedea si cap. 3.1.3 din prezentul Regulament

In cazul cladirilor distincte pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai putin de 3,0 m.

Serviciile din categoria atelierelor de intretinere (auto, utilaje, etc) parcajele si spalatoriile chimice sa nu fie dispuse la distante mai mici de 1,50 m de fatadele locuintelor sau dotarilor publice, sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica.

Unitatile de mai sus amplasate in imediata apropiere a zonelor rezidentiale, se recomanda a avea programul de lucru limitat pentru a nu disturba locuirea pe timpul noptii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14. Accese carosabile:

Conform art. 25 si Anexa 4 din RGU

Art.15. Accese pietonale:

Conform art. 26 din RGU

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.16. Racordarea la retele tehnico-edilitara

Conform art. 27 din RGU

Art.17. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conform art. 28 din RGU

In situatia in care o constructie noua destinata serviciilor sau institutiilor publice, se amplaseaza intr-o zona in care nu dispune de retea publica de distributie a apei potabile, de canalizarea apelor menajere, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat la asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionare mai sus sunt neconstruibile. Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

Art. 18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.19.Parcelarea

Conform art. 30 din RGU

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Conform art. 31 din RGU

Pentru institutiile publice, regimul maxim de inaltime va fi in general P+4.

Nivelul de inaltime se va stabili pentru fiecare subzona in parte.

Art.21.Aspectul exterior al constructiilor

Conform art. 32 din RGU

Constructiile vor avea volume simple si aspect compatibil cu caracterul zonei. Se recomanda ca in cazul zonelor de protectie a monumentelor (raza = 100,0 m) prin certificatul de urbanism sa se solicite aplicarea modului de inscriere a constructiei in sit sau intre fronturile existente prin prezentarea a cate trei cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse.

Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale etc.

In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfasurari, sectiuni.

Cladirile noi vor respecta caracterul arhitectural de zona si nu vor face nota discordanta cu aceasta.

Pentru fatade comerciale – vitrine – se vor intocmi documentatii care sa cuprinda plan de situatie si releveu al fatadei, fotografii ale fatadelor invecinate.

Forma, materialele si culorile firmelor, se vor autoriza pe baza documentatiilor grafice aprobate.

Art. 22. Procentul de ocupare a terenului
Conform art. 15 si Anexa 2 din RGU

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

Art. 23. Parcaje
Conform art. 33 si Anexa 5 din RGU

Art.24. Spatii verzi
Conform art. 34 si Anexa nr. 6 din RGU

Art.25. Imprejmuiri
Conform art. 35 din RGU

IV.4.1. ZONA UNITATI INDUSTRIALE

CAPITOLUL I – Generalitati

Art.1. Tipurile de subzone functionale
In cadrul comunei Baiculesti nu este o zona industriala definitiva, ci exista unitati dispersate in teritoriul intravilanului.
De exemplu:
- Fermele avicole 1, 2, 3;
- Fabrica de teracota.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei
Exista numai zone restranse dispersate, cu profil de mica industrie.

Art.3. Functiuni complementare admise zonei sunt:
- unitati agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II – utilizare functionala

Art.4. Utilizari permise
Sunt permise unitati industriale, agroindustriale si functiuni complementare ale acestora.

Art.5. Utilizari permise cu conditii
S-a stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri cu conditiile specificate in RGU si legislatia in vigoare pentru zone construite protejate de interes local, zone de protectie a drumurilor publice,

unitatile de productie noi propuse, stimularea initiativei private, ca amplasarea sa se faca numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii documentatiilor de urbansim, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau in zona respectiva unde se vor realiza lucrari de utilitate publica, sau sunt prevazute strazi noi sau supralargiri ale celor existente.

De asemena, daca unitatile industriale propuse, intra in incidenta intersectiilor ce trebuie modernizate, se instituie interdictie temporara de constructie, pana la aprobarea studiului de specialitate pentru rezolvarea intersectiilor respective (se va consulta plansa – circulatii – propuneri din PUG).

Art.7. Utilizari interzise

- unitati cu pericol tehnologic;
- cele a caror poluare depaseste limitele parcelei;
- amplasarea catre arterele majore de circulatie (daca este cazul) a unitatilor cu aspect dezagreabil (vor fi mascate prin perdele de protectie).

CAPITOLUL III Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 din RGU

Reguli de orientare si retrageri minime obligatorii

Art.9. Amplasarea fata de drumurile publice

Conform art. 18 si Anexa 4 din RGU

Art.10.Amplasarea fata de cai ferate

Conform art. 20 din RGU
Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de aerodromul utilitar

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aliniament

Unitatile industriale nepoluante amplasate in zonele de locuit, vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective.

Se recomanda respectarea coerentei fronturilor stradale, luând in considerare situatia vecinilor imediati si caracterul general al strazii.

Pentru eventualele unitati poluante amplasate in subzonele industiale propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel putin 6,0 m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie.

In cazul largirii in perspectiva a drumurilor, se vor lua acoperitor cca 25,00 m fata de axul strazii pentru retragerea constructiei.

Art.13. Amplasarea in interiorul parcelei

Conform art. 25 din RGU

Se interzice cuplarea constructiilor industriale cu cladiri de locuinte chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

Se vor asigura cel putin 25,0 m intre zona de productie si cea de locuinte pentru a putea fi plantate corespunzator (vegetatie inalta – salcam, plop si joasa).

- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- pentru toate cladirile din subzonele I/A se impune o distanta minima de H/2, dar nu mai putin de 4,0 m fata de limita parcelei. In cazul invecinarii de locuinte, distanta minima este de 6,0 m;
- se interzice cuplarea la calcan intre locuinte si constructii cu functiune productiva.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele:

- distantele dintre cladirile nealaturate si pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturale, insorire, salubritate, securitate, etc.
- distanta minima obligatorie intre corpuri va fi H/2 (jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte), nu mai putin de 4,0 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14. Accese carosabile

Conform art. 25 si Anexa nr. 4 din RGU

Art.15. Accese pietonale

Conform art. 26 din RGU

Toate cladirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile permiterii interventiei pompierilor.

Accesele in subzonele I/A se rezolva in cadrul documentatiilor urbanistice de detaliu ulterioare.

P.O.T si C.U.T.

Indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica in functie de necesitatile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Se propun P.O.T – 50%; C.U.T. 1,5.

Reguli cu privire la racordarea retelelor tehnico-edilitare existente

Art.16. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente
Conform art. 27 din RGU

Art.17. Realizarea de retele tehnico-edilitare
Conform art. 28 din RGU

Art. 18. Conditii de echipare tehnico-edilitara:
Orice constructie noua destinata activitatilor productive industriale si agrozootehnice trebuie sa fie racordata la reteaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare si la reteaua electrica. Procesele tehnologice specificate, impun restul echiparii tehnico-edilitare.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art.19. Parcelarea
Conform art. 30 din RGU

Art.20.Inaltimea constructiilor
Conform art. 31 din RGU
Se propune o inaltime de maximum 15,0 m se admit depasiri in cazuri bine justificate prin documentatii specifice si avizate de compartimentul din cadrul Consiliului Local.

Art.21. Aspectul exterior al constructiilor
Conform art. 32 din RGU
Constructiile vor avea volume simple si aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari armonizarea propusului cu existentul.

Art.22. procentul de ocupare a terenului
Conform art. 15 si Anexa 2 – RGU

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

Art.23. Parcaje
Conform art. 33 si Anexa 3 – RGU

Art.24. Spatii verzi
Art. 34 si Anexa 6 – RGU

Art. 25. Imprejmuire
Conform art. 35 – RGU

IV.5 A. ZONA UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE

CAPITOLUL I GENERALITATI

Art.1. Tipurile de subzone functionale

In comuna Baiculesti subzone agricole sunt in cadrul UTR3 (sat Manicesti) si UTR2 (sat Stejari) dispersate in cadrul zonei de locuinte.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei – unitati agricole

Subzonele cuprinzand terenuri pentru unitati agricole existente si propuneri de extindere a acestora.

Art.3. Functiuni complemnentare admise ale zonei sunt:

- unitati industriale
- servicii
- accese pietonale si carosabile
- retele tehnico-edilitare

NOTA: Capitolele II si III (de la art. 4 la art. 23 – RLU) sunt capitole similare cu cele de la Zona industriala.

Aceasta pentru ca nu sunt propuneri deosebite pentru a extinde zona A (agrozootehnica).

Art.4. Utilitati interzise

Sunt interzise realizarea de microfoane pentru cresterea porcinelor, ovinelor, pasarilor (gaini, gaste, rate etc.) in afara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate, echipate special si cu distante de protectie sanitara corespunzatoare, impuse prin Ordinul Ministerului Sanatatii 981/1994 pentru a evita poluarea aerului, solului, panzei freatice, zonei de locuire:

- unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;
- amplasarea spre arterele principale de comunicatie a activitatilor care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc). Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie de vegetatie inalta si medie.

IV.6.P. – ZONA DE PARCURI SI PLANTATII, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PARCELE DE PROTECTIE

CAPITOLUL I – generalitati

Art.1. Tipurile de subzone functionale

In comuna Baiculesti, in zona P.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei

Spatii verzi, parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie sanitara, protectie contra alunecarilor de terenuri, cu functiune agricola.

In afara perdelelor de protectie sanitara pentru zonele industriale, cimitire, SF, zone inundabile cu terenuri alunecatoare, unde palcurile de padure existenta, au rol de protectie contra alunecarilor de teren.

Art.3. Functiunile complementare ale zonei sunt:

- institutii publice sau servicii nepoluante, care completeaza functiunea de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publica, comert);
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II – Utilizare functionala

Art.4 si Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora;
- amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente;
- zone verzi si perdele de protectie intre zonele functionale incompatibile, sau spre cai de comunicatie rutiera;
- mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan, a celor cu valoare peisagistica;
- plantatii decorative si pentru odihna in zona centrala.

Art.6. Interdictii temporare, s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Pentru orice constructie se va solicita indicarea in documentatia specifica a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

Art.7. Utilitati interzise

- orice fel de lucrari cu caracter definitiv, in zonele rezervate pentru amenajarea de parcuri sau zone sportive;
- depozitarea de deseuri si a gunoiului menajer;
- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, alunecari de teren sau poluare vizuala.

CAPITOLUL III

Privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizarea constructiilor in subzonele in care s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi reprezentate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art.17 – RGU, referitor la constructii si amenajari sportive, de agrement si de turism.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.9. Amplasarea fata de drumuri publice (amenajari de spatii plantate de-a lungul cailor de circulatie) – conform art.18 RGU.

Art.10. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR

Se interzice amplasarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semafoarelor feroviare.

Art. 11. Amplasarea fata de aerodromul utilitar

Nu este cazul.

Art.12. Amplasarea fata de aliniament

Conform art.24 – RGU.

Art.13. Amplasarea in interiorul parcelei

Conform art. 25 – RGU.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14. Accese carosabile

Conform art. 25 si Anexa nr. 4 din RGU

Art. 15. Reguli cu privire la racordarea retelelor tehnico-edilitare existente

Conform art. 27 din RGU

Art.16. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Conform art. 27 din RGU

Art.17. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conform art. 28 din RGU

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art.18.Inaltimea constructiilor

Conform art. 31 din RGU. Inaltimea maxima 7,00 m cu posibile derogari printr-o documentatie justificata, avizata si aprobata conform legii.

Art.19. Aspectul exterior al cladirilor care adapostesc funcituni complementare

Conform art. 32 din RGU. Aspectul exterior nu va afecta stilul peisagistic.

Art.20. procentul de ocupare a terenului

Conform art. 15 si Anexa 2 – RGU

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje si imprejmuiri

Art.21. Parcaje

Conform art. 33 si Anexa 3 – RGU

Art. 22. Imprejmuire

Conform art. 35 – RGU. Nu este cazul.

Norme pentru:

Zona verde	Cerere potentiala totala populatie	Suprafata deservita	Raza de servire
Parc si gradini publice			
Zone agrement			
Parc – complex sportiv			

IV.7.GC. ZONA GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL I – Generalitati

Art.1.Tipuri de subzone funcitonale

Gca – subzona de gospodarie comuna existenta
Gcb – subzona de gospodarie comuna propusa
Subzona de gospodarie comuna existenta, cimitire existente
Zubsona de gospodarie comunala propusa (Gcb) cuprinde:

- platforme gospodaresti;
- nominalizarea si pozitionarea lor in cadrul U.T.R.

Art.2.Functiunea dominanta a zonei: gospodarie comunala

Zona este compusa din unitati de gospodarie comunala existente si propuse.

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale;
- retele tehnico – edilitare.

CAPITOLUL II. Uitlizare funcitonala

Art.4.Utilizarile permise sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodariri a localitatii.

Amenajari salubritate.

Art.5.Utilizari permise cu conditii

Toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodariri a localitatilor, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si direct, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.

Extensia cimitirelor si a captarilor de ape se va face numai cu conditia existentei unei documentatii de urbanism avizate si aprobate, conform legii si cu realizarea unor perdele de protectie de cca.10 m spre zonele functionale limitrofe.

Cimitirele si statiile de epurare vor avea asigurata o raza de protectie de cca.50, respectiva 200 m. se va respecta de asemnea, o distanta de cca.1000 m intre putul se si zona protejata.

In cazul colectarii si indepartarii reziduurilor si protectia sanitara a solului, se va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.981/1994 – art.29 – 47.

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei ZGC, trebuie sa tina seama de distantele minime de protectie sanitara intre o serie de unitati si unele activitati care produc disconfort.

Art.6.Interdictii temporare

Se instituie interdictie temporara pana la aprobarea documentatiilor de urbanism pentru extensiile propuse pentru aceasta zona (ZGC).

CAPITOLUL III Privind conditile de amplasare si conformare a constructiilor

Conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului.

La amplasarea si organizarea sistemului de salubrizare, se va urmari:

- gospodariile individuale vor avea amenajari pentru colectarea deseurilor menajere;
- se vor asigura platforme gospodaresti si recipienti de sortare a materialelor adecvate valorificarii (metal, hartie, sticla, lemn, textile, plastice);
- amplasarea si aspectul arhitectural – urbanistic al zonei sa nu fie afectat. Se vor asigura mascari cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile dinpre drumul public;
- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului stradal (serviciul de salubritate);
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi, zonele protejate, rezidentiale, de-a lungul apelor, in paduri.

Se vor consulta si Normele de igiena si recomandarile privind mediul

de viata al populatiei, aprobate cu Oridnul Ministerului Sanatatii, nr.536/1997 precum si H.G. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.

Art.7. Amplasarea fata de drumurile publice

Conform necesitatilor tehnice si normelor specifice.

Se va tine seama de zona drumurilor propuse, relatata pentru fiecare artera in parte, la cap.IV.9 – zona cai de comunicatie rutiera (ZCCR).

Pentru celelalte articole ale Capitolului III se vor respecta prescriptiile RGU (art.8 – art.25).

IV.8. TE. ZONA CONSTRUCTII AFERENTE, ECHIPARI TEHNICO – EDILITARE

CAPITOLUL I – Generalitati

Art.1. Tipurile de subzone functionale

TEa – subzona pentru lucrari tehnico – edilitare si constructii aferente existente.

TEb – subzona pentru lucrari tehnico – edilitare si constructii aferente propuse.

Constructiile aferente subzonei TEa si TEb sunt amplasate in urmatoarele UTR-uri:

UTR1, UTR2 – conducta de apa propusa
UTR1, UTR2 – conducta de canalizare menajera propusa
UTR1, UTR2 – linii electrice aeriena 20 Kv existente si propuse
UTR1, UTR2 – posturi de transformare existente si propuse
UTR1, UTR2 – linie telefonica aeriana pe stalpi din lemn existente
UTR1 – centrala telefonica existenta
UTR1, UTR2 – retea gaze propusa.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei

Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico – edilitare.

Art.3. Functiuni complementare – nu se recomanda.

CAPITOLUL II – Utilizare functionala

Art.4. Utilizarile permise in zona ZTE sunt:

- retelele tehnico – edilitare si constructii aferente (gospodarie apa, statie de reglare gaze, etc.);
- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu.

Art.5. Utilizari permise cu conditii:

Conf.art.11 – RGU.

Art.6. Utilizari interzise:

- se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural;
- sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor de protectie inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare.

Se vor intocmi, aviza si aproba PUZ-uri cu parcelari si pentru stabilirea limitelor de protectie ale retelelor de inalta si medie tensiune, retele de gaze, etc.

Autorizarea executarii constructiilor in subzone aflate in imediata vecinatate a zonei ZTE, trebuie sa tina seama de conditiile de protectie a retelelor tehnico – edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor, prezentate in ANEXA de la punctul V.

CAPITOLUL III – privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor

- se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza;
- caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, accesele, regimul de aliniere si inaltime si indicii POT si CUT, se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- se propun POT = 50%; CUT = 1,5;

Nota: Se vor consulta:

- Legea Apelor nr.107/1996;
- HG 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Art.7. Orientarea fata de punctele cardinale

Pentru constructii aferente, conform art.17 – RGU.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8. Amplasarea fata de aliniament

Pentru constructii aferente, conform art.23 – RGU.

Art.9. Amplasarea in interiorul parcelei

Pentru constructii aferente, conform art.24 – RGU.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10. Accese carosabile

Conform art. 25 RGU.

Accese pietonale

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.11. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente
Conform art. 27 din RGU

Art.12. Realizarea de retele tehnico-edilitare
Conform art. 28 din RGU

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art.13.Inaltimea constructiilor
Conform art. 31 din RGU

Art.14. Aspectul exterior al cladirilor care adapostesc funcituni complementare
Conform art. 32 din RGU
Se va asigura mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

Art.15. procentul de ocupare a terenului
Conform art. 15 si Anexa 2 – RGU

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje si imprejmuiri

Art.16. Parcaje
Conform art. 33 – RGU

Art.17. Spatii verzi
Conform art. 34 – RGU

Art. 18. Imprejmuire
Conform art. 35 – RGU.

IV.9.CC. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

CAPITOLUL I – Generalitati

Art.1.Tipurile de subzone functionale
In cadrul zonei ZCC – cai de comunicatie, se intâlnesc urmatoarele tipuri de subzone fnctionale:

- Cai de comunicatie rutiera CcR;
  CcRa – cai de comunicatie rutiere existente;
  CcRb – cai de comunicatie rutiere propuse.

- Cai de comunicatie feroviare CCF.

Exista calea ferata Pitesti – Curtea de Arges, care traverseaza teritoriul administrativ al comunei. Pe teritoriul administrativ al comunei este gara CF – Baiculesti in apropierea drumului national.

SUBZONA – cai de comunicatie rutiere – CcR

Pentru caile de comunicatie rutiere, atât cele existente, cât si cele propuse, se va consulta plansa din PUG circulatii – cu clasificarea drumurilor existente si propuse.

Drumurile publice, sunt drumuri destinate transportului rutier public, de toate categoriile, clasificate tehnic in strazi de categoria I, II, III si IV (in intravilan) si in drumuri judetene, comunale (in extravilan).

Ampriza drumului, este fasia de teren ocupata cu elemente constructive ale drumului, in sectiunea transversala masurata in protectie orizontala.

Fasiile de siguranta, sunt zonele amplasate de o parte si de alta a amprizei drumului destinate amplasarii semnalizarii rutiere, a plantatiilor, sau alte activitati si amenajari legate de exploatarea drumului.

Zona drumului public este suprafata de teren, constituita din ampriza, cele doua fasii de siguranta, la care se adauga fasiile (zonele) de protectie corespunzatoare fiecarei categorii de drumuri publice.

Zonele de protectie sau zona drumurilor publice in extravilan ramân in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia acestora sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin:

a) neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
b) executarea de constructii, imprejmuiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau vizibilitatea;
c) executarea drumului, sau modificarii regimului apelor subterane sau de suprafata.

Conf. cap. II – administrarea drumurilor din Ordinul 43/28.08.1997.

In intravilan zona drumurilor publice alcatuita din: carosabil, trotuare si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe (rigole, spatii verzi, semnalizarea rutiera, iluminat si retele publice), se stabileste prin documentatiile de urbanism, in concordanta cu caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

In cele ce urmeaza, se fac referiri la zona drumurilor, pentru drumurile publice existente sau propuse CcRa si CcRb pe UTR-uri.

UTR1 – drumuri comunale si locale propuse pentru modernizare
CcR1r(a+b);

UTR2 – drumuri comunale si locale propuse pentru modernizare
CcR2r(a+b);

- drum judean propus pentru modernizare CcR2ra;
- intersectii de modernizat CcR2rb

In privinta subzonei cailor de comunicatie feroviare – nu este cazul in comuna studiata.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei
Cai de comunicatie si constructii aferente

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:
- servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- retele tehnico-edilitare

CAPITOLUL II – Utilizare functionala

Art.4. Utilizarile permise in zona sunt:
- constructii si amenajari anexe functiunii de baza (trotuar, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun etc);
- zone verzi mediane, laterale si fâsii verzi intermediare;
- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public proiectate conform STAS 10144/1-80 revizuit in 1989, caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale;
- lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;
- benzi pentru biciclisti;
- elemente de consolidare a partii carosabile;
- amenajari de intersectii;
- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;
- lucrari de terasament.

Art. 5. Utilizari permise cu conditii
- delimitarea prin imprejmuiri specifice terenurilor destinate activitatii feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, in conformitate cu regulile de securitate feroviara;
- autorizarea realizarii constructiilor si instalatiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare (100 m stanga – dreapta masurata de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar, se va face numai cu avizarea documentatiilor de catre Ministerul Transporturilor si de SNCFR;
- pastrarea normelor admisibile de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozii a celor mentionate la subpunctul anterior (incintele unitatilor de transporturi si garajele publice).

Art. 6. Interdictii temporare – s-au stabilizat in cazul in care este necesara elaborarea documentatiilor de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:
- largirea unor strazi, modernizarea acestora sau realizarea de noi artere de circulatie rutiera;
- modernizarea intersectiilor marcate in plansa din PUG (circulatii propuneri reglementari) pâna la precizarea solutiilor definitive prin studii de specialitate si ridicarea interdictiei temporare de construire.

Art.7. Interdictii definitive (permanente) *nu este cazul.*

CAPITOLUL III – privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8. Amplasarea fata de drumurile publice, se va avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice propunerilor proiectelor de specialitate in conf. art. 18, 20, 21 – RGU.

Art.9. Amplasarea constructiilor se face cu respectarea art.23 si 24 din RGU si Ordinul 43/28.08.1997, sectiune V.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10. Accese carosabile
Conf. art. 25 Anexa 4 – RGU

Art.11 Accese pietonale
Conf. art. 26 – RGU

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitra (pentru constructiile aferente cailor de comunicare)

Art.12. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente – conf. art. 27 RGU si realizarea de retele tehnico-edilitare conf. art. 28 – RGU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor aferente

Art.13.Parcelarea
Conf. art. 30 – RGU pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.
Noile cladiri sau amenajari nu vor afecta caracterul zonei, imaginea civilizata catre drumul public.

Art.14. Inaltimea constructiilor
Conf. art. 31 RGU – pentru constructile aferente cailor de comunicatie.

Art.15. Aspectul exterior al constructiilor aferente cailor de comunicatie.
Conf. art. 32 RGU – nu va afecta caracterul zonei in care se amplaseaza.

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

Pentru zona CC caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de inaltime si de aliniere si indicii POT si CUT se stabilesc conform necesitatilor tehnice,

normele specifice si cu respectarea reglementarilor din documentatiile de specialitate.

Art.16 Parcaje

Conf. art. 33 si Anexa 1 RGU

Parcaje publice bordate cu plantatii si marcate cu garduri vii de 1,20 m inaltime.

Distantele ce se vor respecta intre diferitele tipuri de parcaje si cladiri, conform "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" – P 132 – 93 vor fi:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar – front cu comert, unitati productive, servicii – 5,00 m;
- parcaje – garaje pentru mai putin de 50 autovehicule – front de locuinte, birouri – 15,00 m;
- parcaje cu mai putin de 50 autovehicule front de locuinte, gradinite, spitale, camine de batrani – 25,00 m;
- parcaje cu peste 50 autovehicule fata de gradinite, scoli, camine de batrani, spitale – 75,00 m;
- parcaje situate paralel cu calcane – 5,00.

Art.17 Spatii verzi

Conf. art. 34 si Anexa 6 RGU

Amenajarea peisagistica in cadrul incintelor si de-a lungul zonei feroviare, in contact cu teritoriul intravilan.

Art.18 Imprejmuiri

Conf. art. 35 RGU

IV.10.S. ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Nu este cazul

IV.11.TA – ZONA CU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Art.1. Tipurile de subzone functionale:

TAa – subzone existente de terenuri aflate permanent sub ape.

Din actiunea de inventariere si delimitare a zonelor cu riscuri naturale, nu s-au identificat suprafete majore supuse periodic pericolului inundarii.

In partea de vest a comunei, la baza dealurilor existente, sunt portiuni de terenuri in panta, care pentru a putea fi construibile, impun conditii speciale de amenajare.

Eventualele probleme pe care le ceeaza torentii pot fi inlaturate prin lucrari specifice.

Teritoriul comunei este strabatut de la nord la sud de raul Arges pe o lungime de circa 12 km.

Este de mentionat ca in regimul scurgerii raului Arges au intervenit modificari determinate de lucrarile hidrotehnice de pe cursul acestuia, una fiind chiar pe teritoriul comunei Baiculesti (Ac. Zigoneni).

Zonele care necesita amenajari deosebite de functionare sunt evidentiate pe o plansa separata.

Delimitarea zonelor de protectie – pentru albiile minore ale cursurilor de apa, se realizeaza de catre regia autonoma "Apele Române", impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

In zonele lipsite de lucrari de consolidare si amenajare a malurilor, se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiei majore.

I. ANEXA

CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

A. Retele alimentare cu apa si canalizare

STAS 8591/1-91 – "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minima de inghet;
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min 40 cm si totodata deasupra canalizarii;
- decretul nr. 1059/1967 emis de ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de ape si *puturi de* medie adâncime;
- din prescriptiile "Normelor de igiena" si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Miniterului Sanatatii nr. 981/1994 mentionam ca:
- statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zone de locuit

B. Retele alimentare cu energie electrica

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de:

- 20 m pentru LEA 20 Kv;
- 30 m pentru LEA > 20 Kv;

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (spatii si posturi de transformare linii si cabluri electrice S.A) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL – FRE.

Retele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conex.

In principal se face referinta la:

-PE 101/85 + PE 101a/85	-Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 1 kv
-PE 104/93	-Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kv
-PE 104/93	-Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kv
-PE 106/95	-Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune
-PE 107/89	-Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice
-PE 125/89	-Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii
- I Li –Ip 5 0 – ICEMENERG 89	-Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si aprobarilor LEA m.t. si IEAJ t. fata de alte linii, instalatii si obiective
-STAS 8591/1-91	-Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura
-ID 17-86	-Ministerul Chimiei si Petrochimiei – Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie
-PE 122 –82	-Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kv cu sisteme de imbunatatiri funciare
-PE 123-78	-Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole

Retele de gaze naturale

In conformitate cu "Normativul departamental nr. 3915-94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale" intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

-depozite de carburanti si statii PECO	
-instalatii electrice de tip exterior cu tensiunea nominala de 110 kv sau mai mare, inclusiv statiile	
-instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 kv, posturi de transformare	
-centre populate si locuinte individuale	
-paralelism cu linii CF, ecartament normal	

-paralelism cu drumuri: - nationale - judetene - comunale - balastiere in rauri - depozite de gunoaie	

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul I6-86 si STAS 8591/91, din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pâna la 6000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

- la cladirile civile cu grad I – II de rezistenta la foc	
- la cladirile civile cu grad III – IV de rezistenta la foc	
- fata de marginea drumurilor carosabile	

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ – sectia de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane – normativ I6 – 86 si STAS 8591/1-91

Instalatia, constructia sau obstacolul subteran	Distanta minima/m	
	Presiune redusa	Presiune medie
Cladiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru constructii		
Cladiri fara subsoluri		
Canale pentru retele termice canale, pentru instalatii telefonice		
Conducte de canalizare		
Conductele de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii		
Camine pentru retele termice, canalizare, telefonice		
Copaci		
Linii de cale ferata: - rambleu - debleu		

BILANȚ TERITORIAL

AL FOLOSINȚEI SUPRAFEȚELOR DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV PROPUS

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ						
		NEAGRICOL					
	AGRICOL	PĂDURI	APE	DRUMURI	CURȚI CONSTRUCȚII	NEPRODUCTIV	TOTAL
EXTRAVILAN	2000	3824	300	24	-	35	**6183**
INTRAVILAN	1061	-	74	100	230	-	**1465**
TOTAL	**3061**	**3824**	**374**	**124**	**230**	**35**	**7648**
% DIN TOTAL	40.02	50.00	4.89	1.63	3.00	0.46	**100**

Comuna Baiculesti
Intravilanul existent

	Intravilan existent	Procent (%) din total
UTR1 Argesani – sat resedinta	158,74	10,35
UTR2 Stejari	39,34	2,56
UTR3 Manicesti	129,73	8,45
UTR4 Baiculesti	203,13	13,24
UTR5 Zigoneni	171,61	11,18
UTR6 Tutana	328,51	21,41
UTR7 Alunisu	173,94	11,34
UTR8 Valea lui Enache	147,12	9,59
UTR9 Anghinesti	24,13	1,57
UTR10 Valea Brazilor	158,19	10,31
TOTAL	1.534,44	100,00

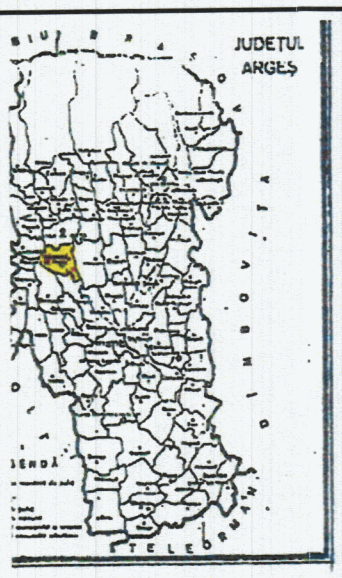
Comuna Baiculesti
Intravilanul propus

	Intravilan existent	Procent (%) din total
UTR1 Argesani – sat resedinta	159,96	10,35
UTR2 Stejari	39,34	2,55
UTR3 Manicesti	129,73	8,40
UTR4 Baiculesti	211,44	13,68
UTR5 Zigoneni	172,25	11,15
UTR6 Tutana	328,51	21,26
UTR7 Alunisu	173,94	11,26
UTR8 Valea lui Enache	147,56	9,55
UTR9 Anghinesti	24,13	1,56
UTR10 Valea Brazilor	158,29	10,24
TOTAL	1.545,15	100,00

P.U.G. COMUNA BAICULESTI

SATUL ARGEȘANI

UTR 1





SIBIU

DN7C SPRE CURTEA DE ARGES

BAICULESTI

UTR 5

UTR 1

UTR 1

UTR 1

UTR 1

UTR 1

UTR 2

Aa

Pia

Lm Pi

Is

Lm

Pi+Pi(a)

Aa

Ccf

Ccr

Pp

Pp

Gc

Gc

Lm

I

Lm

I

D.J.704 F –Baiculesti (D.N.7C)-Tutana-Aluniș-Poienari(D.J.678)

TUTANA

KM 20+580

AUTOSTRADA PROPUSA

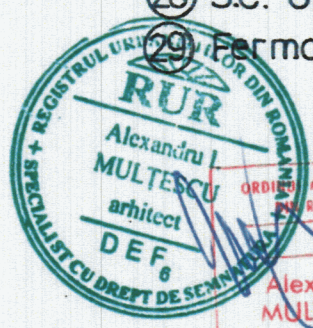
SPRE PITESTI

D.N7C SPRE PITESTI

STEJARI

ARGESANI

- ② Primarie
- ⑤ Teren sport, teren
- ⑧ Sonda
- ⑨ Parc petrol
- ⑩ Poștă
- ⑪ Magazin
- ⑫ Gară
- ⑲ Poliție
- ⑳ Brutărie
- ㉑ Service S.M.A
- ㉒ Stație gazolină
- ㉓ Stație epurare
- ㉔ Gospodărie apă
- ㉗ Fabrică de conser dezafectată
- ㉘ S.C. Gigant SRL
- ㉙ Ferma animale



VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR 1 - ZONA LOCUINTE SI DOTARI
Resedinta comunei = sat Argesani

UTR 1 are o suprafata de 158,74 ha si reprezinta 10,35% din intravilanul comunei, avand urmatoarele vecinatati:

Nord: UTR 4 satul Baiculesti
Sud : UTR 3 satul Manicesti
Est:
Vest:
Cuprinde: satul Argesani, resedinta comunei Baiculesti.

CAPITOLUL I - GENERALITATI

Zona este constituita dintr-o zona cu functiuni mixte de locuinte si institutii publice, unde sunt concentrate principalele dotari ale comunei pe DJ7C de la limita satului Baiculesti pana la limita satului Manicesti.

Art.1. - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei U.T.R. 1 - ZONA CENTRALA SI LOCUINTE-LOC. Argesani.

Lm - Subzona cu locuintele existente - cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (de la parter, P + 1, cele existente, la P+M, P+1, D+P+M, D+P+1E, P + 2, pentru cele propuse - pentru cele propuse la DN 7C si DC 213, minim P+1E).

LmPi - Subzona cu locuinte existente - cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (pana la P+1) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala(se va lua avizul de la Directia Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei Judetene Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges).

IS - Subzona cu institutii publice si servicii existente cu posibilitati de modernizare:

- administrative si servicii
- invatamant si educatie
- sanatate si asistenta sociala
- cultura
- culte
- comerciale
- financiar - bancare
- prestari servicii

Pi - Subzona protejata cu valoare istorico-arhitecturala cuprinzand zona Garii – Baiculesti.

Pp - Subzona parc (scuar) existent

Pi (a) - Subzona parc propus in zona protejata cu valoare istorico-arhitecturala.

Ppp - Subzona perdele protectie fata de cimitire, delimitari zona de mica industrie si locuinta, precum si fata de captari de apa subterana, rezervoare, etc.

I - Subzona de mica industrie si prestari servicii (existent si propus) dispersat in intravilanul localitatii;

Cc r+f- Subzona cai de comunicatie rutiera-existenta si feroviara existenta catre Pitesti si Curtea de Arges, DC 213, legatura intre satele comunei si DJ 704 spre Tutana.

G c - Subzona gospodarie comunala existenta - (cimitire rezervor apa, puturi captare apa de mare adancime,etc) (zona de protectie sanitara interfereaza cu zona de locuinte);

Aa - Subzona agro-zootehnica existenta ,ce se mentine

Ab - Teren agricol in intravilan

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

2.1. In cazul zonei functiunea dominanta este data de institutii publice si servicii cu caracter predominant administrativ si comercial pe DN 7C.

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

Zone verzi (squaruri, parcuri sau zone verzi de protectie), cai de comunicatie, parcaje, retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala si zona de locuinte respecta prevederile RGU si este specifica zonelor functionale din care fac parte constructiile. La acest capitol se pun in evidenta urmatoarele:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare

Art. 4. - Utilizari permise

In zona centrala sunt permise:

- locuinte individuale P + M; P + 1E;D+P+1E; minim P+1E pentru cele de pe DN 7C
- locuinte individuale P + 2 cu parter liber.
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile
- modernizari, supraetajari, lucrari de reparatii - intretinere.

De asemenea, sunt permise urmatoarele tipuri de activitati reprezentative si atractive, considerate caracteristice pentru o zona centrala (cu exceptia subzonelor specificate la art. 5.6. si 7 ce vor fi expuse in continuare):

- administratie publica
- comert si alimentatie publica
- invatamant, cultura si culte

- agrement, inclusiv spatii publice, plantatii
- locuire si functiuni complementare
-stationarea autovehiculelor in spatii publice special amenajate;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente

Art. 5. - Utilizari permise cu conditii

In cadrul subzonelor protejate cu valoare istorico-arhitecturala si anume – in zona de protectie (limita de protectie minim 200 de m de limita terenului monumentelor, pe limita parcelarului) sunt permise locuinte cu regim mic de inaltime: P + M, P + 1, care sa nu intre in concurenta cu monumentele. De asemenea, sunt permise activitati care sa nu afecteze valoarea monumentelor prin natura, dimensiunile si amplasarea lor, care sa nu fie poluante (noxe, zgomot) si care sa nu conduca la circulatii perturbatoare in zona - ce ar putea impieta asupra monumentelor.

Se va respecta Legea 422/2001 si republicarile ei (Legea Monumentelor Istorice).

In zona protejata, toate constructiile noi nu trebuie sa afecteze monumentul prin volumetrie, conformare, aspect exterior, etc.

Pentru toate constructiile noi propuse in zona de protectie a monumentelor istorice se vor lua avizele necesare de la Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patromoniu Cultural national Arges.

Pentru subzona institutiilor publice si serviciilor (IS)

Conditiile de utilizare functionala pentru obiectivele existente si noi sunt:

- cuplarea pe cat posibil a lor cu alte functiuni compatibile
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale
- asigurarea parcajelor
- asigurarea spatiilor verzi si plantate (sau a locurilor de joaca - in cazul gradinitelor;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (in special greu) pentru unitatile de invatamant, cultura, sanitare
- echiparea cu retele tehnico-edilitare
- asigurarea conditiilor de igiena si protectie impotriva incendiilor.

Pentru dotarile comerciale si de alimentatie publica, utilizarea functionala este permisa in urmatoarele conditii:

- amplasarea in zone compatibile (unitati de alimentatie publica amplasate in zone rezidentiale, vor avea inscrise in autorizatia de functionare, conditii care sa asigure protectia acustica a zonelor limitrofe; functionarea lor este conditionata de obtinerea autorizatiei de mediu;
- evitarea terenurilor improprii construirii
-asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitara
-retragerea constructiei dupa caz, fata de aliniament si vecinatati in scopul aprovizionarii si a protectiei impotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor si a depozitarilor;

- amenajarea de spatii verzi plantate, dalate, mobilier urban.

Atentie: Autorizarea de chioscuri comerciale, cu caracter provizoriu se poate face numai cu elaborarea PUD, mai ales pe domeniul public si cu respectarea urmatoarelor conditii:

- neafectarea retelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale si a spatiilor plantate;
- sa fie realizate din materiale usoare cu facilitati de montare si demontare, cu aspect estetic deosebit si caracter unitar;
- sa nu produca cantitati mari de deseuri si sa aiba asigurate spatii de depozitare inchise ale acestora;
- modalitati de aprovizionare lesnicioasa, fara incomodarea circulatiei pietonale si carosabile;
- sa nu produca disconfort (aspect exterior, poluare fonica, olfactiva, vizuala, etc.).

Utilizari permise cu conditii:

Pentru subzona cailor de comunicatie si constructii aferente:

Cc -cai de comunicatie rutiere – existente-conform Cap. III. 1 - R.L.U.

Pentru subzona de parcuri, scuaruri Pp, spatii verzi, plantatii de protectie Ppp - utilizari permise cu conditii sunt:

- constructii compatibile cu zona verde - dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafata, cu elaborarea prealabila a documentatiei PUD (ce va fi supusa aprobarilor legale);
- amenajarea spatiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de intretinere si favorizare a ecosistemelor;
- pentru orice fel de constructie ce se realizeaza in zona centrala, se va solicita proiectantului constructiei indicarea (in documentatia specifica) a modului de tratare a spatiilor publice;

In concluzie, *pentru toate subzonele zonei centrale sunt permise utilizari, in conditiile:*

- realizarea documentatiilor PUZ sau PUD pentru zona centrala in cazul amplasarii unor obiective de utilitate publica;
- respectarea avizului geotehnic
- respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor POT, CUT;
- documentatii aprobate de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges, in cazul constructiilor in zona protejata;
- elaborarea de PUD-uri pentru obiectivele de utilitate publica.

Art. 6 - Interdictii temporare

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizarea lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului local, conform Cap. IV - Art. 36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Art. 7. - Interdictii permanente (sau definitive)

Pentru subzona de locuinte Lm sau Lm Pi sunt interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art. 30 (Parcelarea) din RGU si anume:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

Pentru subzona de institutii publice si servicii, sunt interzise:

- unitati poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice;
- amplasari de constructii (chioscuri) cu caracter permanent si fara elaborarea unor PUD-uri.

Pentru zona protejata a monumentului istoric, se interzice construirea fara avizul DJCC PTC Arges.

Pentru zona de scuaruri, parcuri, spatii verzi, plantatii de protectie, se interzic constructiile care conduc la degradarea peisajului si a relatiilor de vecinatate;

- se interzic exploatarile terenului si lucrarile care produc degradarea cadrului natural si disparitia vegetatiei;
- se interzice depozitarea deseurilor si a gunoiului menajer in zonele plantate, pe paraie si alte cursuri de apa;
- sunt interzise amplasarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, zone inundabile, conform Cap. II - art. 10 din RGU s-a intocmit Studiu de fundamentare fizico-geografic)
- nu se construiesc locuinte in raza de protectie sanitara de 50 m a cimitirului;

CAPITOLUL III - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii. Generalitati

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala a localitatii de resedinta a comunei Baiculesti, satul Argesani, respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile.

Se specifica acele zone si subzone functionale in care Prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii;

- echiparea tehnico-edilitara;
- forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor
- parcaje, spatii verzi, imprejmuiri.

La amplasarea constructiilor in zona centrala, se va avea in vedere ca functiunea dominanta a zonei este a institutiilor publice si a serviciilor si deci toate constructiile si amenajarile propuse pentru aceasta zona vor trebui sa se compatibilizeze cu acestea evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile si urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin PUG.

Se interzice realizarea constructiilor si amenajarile cu destinatie incompatibila cu zona centrala, sau zona de locuinte.

Este interzisa realizarea de constructii si amenajari generatoare de nocivitati, incompatibile cu functiunea dominanta a zonei centrale cat si cu functiunea de locuire.

Unitatile comerciale si de prestari servicii care pot avea riscuri pentru populatie prin producerea de zgomote, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante se amplaseaza in cladiri separate, la o distanta de minimum 15 m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrelor unitatilor (conform Ordinului MS nr. 536/1997) si cu Avizul Agentiei de Protectie a Mediului Pitesti.

Pentru cazuri deosebite, amplasamentele vor avea la baza Studii de impact asupra mediului, elaborate si aprobate conform prevederilor legale.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile) este interzisa (cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora.

La amplasarea cladirilor se va tine cont de orientarea fata de punctele cardinale si (distantele) retragerile fata de arterele de circulatie carosabila.

Art. 8. - Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile Art. 17 si Anexa 3 din RGU si anume, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului amplasat ambiant din spatiile inchise (confort pshihologic);
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, si alegerea amamplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Se vor realiza igiena si confortul urban atat pentru respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea corecta a constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Prin respectarea normelor de igiena, se vor rezolva problemele legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilatie.

Se va respecta durata minima de insorire ceruta de normele sanitare (de 1 1/2 h la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada: 21 februarie - 21 octombtie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri; in cazul orientarii celei mai favorabile - sud).

De articolul 8 se va tine seama (si se va corela) si cu celelalte articole ale RGU si anume:

- amplasarea fata de aliniament (pentru respectarea normelor de igiena privind insorirea (regula: D > H) - Art. 23 - RGU;
- amplasarea in interiorul parcelei (pentru respectarea normelor de insorire, atat la nivelul parcelei, cat si fata de vacinatati) - art. 24 RGU;
- parcelarea (pentru orientarea corecta a constructiilor intr-o parcelare pe teren liber - Art. 30 - RGU;
- inaltimea constructiilor (pentru respectarea normelor de insorire si de vizibilitate in cazul constructiilor, inalte, Art. 31 - RGU.

Art. 9. - Amplasarea fata de drumurile publice

In zona centrala, respectiv zona de locuire, drumurile publice de importanta majora sunt DN7C, DC213 si DJ704F.

In zona drumurilor publice se pot autoriza (cu avizul organelor de specialitate de la Drumurile Nationale), conducte de alimentare cu apa si canalizare, de telecomunicatii si infrastructuri, ori instalatii sau constructii de acest gen.

Amplasarea cladirilor la celelalte drumuri libere - **din zona centrala** (drumuri ce se vor moderniza) se va face cu respectarea distantei minime de 10 - 13 m intre garduri, iar retragerea constructiei de la gardul paralel cu axul strazii va fi de 2,00 m minimum.

Pentru toate subzonele se va tine cont de DG 43/97 si RLU III 1b.

Art. 10 - Amplasarea fata de aliniament

Se vor respecta prevederilor Art. 23 RGU, coroborat cu prevederile Art. 9 RLU si anume:

- cladirile se vor amplasa la aliniamentul cladirilor existente, in cazul zonelor construite compact;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
- in ambele situatii, autorizarea de construire se emite numai daca inaltimea cladirii (H) nu depaseste distanta (D) masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Deci D> H).

La intersectii de drumuri, constructiile vor avea un regim nou de aliniere cu o retragere minima obligatorie de 3,00 - 5,00 m pentru asigurarea vizibilitatii.

In cazul existentei sau elaborarii a unui Plan Urbanistic Zonal, constructiile se vor amplasa conform reglementarilor acestui PUZ avizat si aprobat conform legii.

La cladirile de locuit din cadrul zonelor protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita se va respecta modul de amplasare fata de aliniamentul constructiilor invecinate pastrand traditia zonei.

Nota: Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Art. 11. Amplasarea in interiorul parcelei se va face cu respectarea art. 24 RGU si anume cu respectarea:

- distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Se va respecta servitutea de vedere si anume - conform art. 612 din Codul Civil, distanta de 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate.

Distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela este egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3 m.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de H/2, dar nu mai putin de 4,00 m.

Daca cerintele de interventie in caz de incendiu, sau conditiile locale nu impun altfel, se recomanda sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie la cel putin o fatada vitrata, precum si accesul autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, etc.).

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmuiri, mobilier urban, etc.

III. 2. - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 12. - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 si Anexa 4 - RGU).

Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniul public si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire eliberate de administratorul acestora, respectandu-se normele de siguranta si fluenta a traficului.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice PUG si PUZ. Se atrage atentia ca traseul drumurilor propuse prin PUG este informativ, urmand ca ele sa fie detaliate odata cu

intersectiile majore prin PUZ-uri, PUD-uri sau proiecte de specialitate, ce vor fi avizate si aprobate conform legii.

Art. 13. - Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 - RGU.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate, incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art. 14 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Conform art. 27 - RGU - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa la instalatiile de canalizare (in principiu) si energie electrica.

Pentru locuinte individuale se accepta realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, daca beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reteaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii, potrivit art. 27, alineatul 3 - RGU, se poate elibera autorizatia de construire chiar daca nu exista posibilitatea de racordare la retelele existente de apa, canalizare si de energie electrica, numai cu conditia ca beneficiarul sa se oblige sa prelungeasca reteaua existenta (atunci cand aceasta are capacitatea necesara) sau se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, sau sa construiasca noi retele.

Acolo unde nu exista un sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare, amplasarea fantanilor (cand adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m) trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare, iar pentru indepartarea apelor uzate menajere, fosele septice vidanjabile vor fi proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta (conform Ordinului M.S. nr. 536/1997, art. 27 si art. 34).

Articolul 14 din RLU trebuie corelat cu art. 10 RLU - amplasarea fata de aliniament pentru respectarea distantelor de protectia a retelelor edilitare si cu art. 11 RLU - amplasarea in interiorul parcelei - pentru posibilitati de prevenire si stingere a incendiilor in zonele fara retele de alimentare cu apa.

Art. 15. - Realizarea de retele edilitare

Conform art. 28 - RGU – realizarea extinderilor de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice, se suporta de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public national sau local, dupa caz.

Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea Legii 10/1995, privind calitatea in constructii precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

Art. 16. - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform art. 29 - RGU - Retelele de apa, canalizare, drumurile publice sunt proprietate publica a comunei sau judetului (daca legea nu dispune altfel) iar retelele de alimentare cu gaze, energia electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului (daca legea nu dispune altfel).

Bunurile apartinand domeniului public sunt inalienabile, inprescriptibile si insesizabile.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si drumurile de acces - realizate de investitor sau beneficiar (partial sau in intregime, dupa caz), in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sunt proprietate publica, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor si se vor administra potrivit legii, urmand a fi luate in evidenta cadastrala.

Fac exceptie de la alineatul precedent, retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privata, daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

Reteaua de alimentare cu apa este realizata ca proiect de S.C. "Eftimex Grup" S.R.L. si cea de gaze de catre S.C. "Proiect Arges" S.A. si aplicarea proiectelor se va face functie de existenta fondurilor de investitii.

III. 4. - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art.17 - Parcelarea

Se va respecta art. 30 - RGU.

Autorizatia de construire se va elibera numai pentru loturi construibile.

Sunt considerate loturi construibile numai acele locuri care au front la strada de min. 8 m - pentru cladiri insiruite si de min. 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate; adancimea lotului sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei, iar suprafata minima a parcelei sa fie de min. 150 mp pentru cladiri insiruite si de min. 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

Pentru un numar mai mare de 12 loturi, autorizatia de construire se elibereaza numai in conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva, care sa respecte normele de igiena si de protectie a mediului.

La parcelare se va tine cont de orientare, insorire, vanturi dominante, etc., si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate, la reparcelare, latimea parcelelelor nu va fi mai mica de 12,00 m si nici mai mare de 20 m, intrucat latimi prea mari determina o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.

In cazul parcelelor de colt situate la intersectia de strazi, latimea minima a frontului stradal, trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,00 m pentru locuinte izolate cu 4 fatade.

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

Art. 18 - Inaltimea constructiilor

Se va respecta art. 31 - RGU

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depasesca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic, etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice PUG si/sau PUZ.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala, etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

Pentru subzona institutiilor publice si a serviciilor, regimul maxim de inaltime va fi P+2 tinand cont de vecinatati si coerenta stradala.

De altfel, regimul de inaltime pentru institutii publice din zona centrala se va stabili prin PUD.

Art. 19 - Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 32 - RGU

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul

acoperirii si al invelitorii, etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor (usi, ferestre, etc.), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc., depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Se recomanda ca in cazul zonelor de protectie a monumentelor prin certificatul de urbanism sa sesolicite explicitarea modului de inscriere a constructiei in sit sau intre fronturile existente prin prezentarea a cate trei cladiri de o parte si alta a fatadei propuse.Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate.In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor relevee,desfasurari,sectiuni.

Art. 20. - Procentul de ocupare a terenului

Se vor respecta pe cat posibil art. 15 si Anexa 2 - RGU

Procentul de ocupare a terenului trebuie sa nu depaseasca *limita superioara din Anexa 2(R.G.U.).*

Pentru subzonele Lm (a+b) - valorile maxime ale indicilor POT si CUT se recomanda a fi:

La regim de inaltime de
P + 1 si loturi de: 300 mp - POT = 30%; CUT = 0,60
500 mp - POT = 18%; CUT = 0,36
1000 mp - POT = 20%; CUT = 0,40

La regim de inaltime de
P + 2 si loturi de: 300 mp - POT = 30%; CUT = 0,90
500 mp - POT = 18%: CUT = 0,54
1000 mp - POT = 20%; CUT = 0,60

Valorile CUT pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul Compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

III.5. - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 21. - Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa 5 - RGU.

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

Necesarul de locuri in parcaje si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare al localitatii sau zonelor acesteia (nr. auto/1000 locuitori), precum si de aspectul functional al constructiilor deservite conform legii.

Art. 22 - Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform art. 34 si Anexa 6 - RGU.

Se vor amenaja cu vegetatie medie si inalta - malurile raului, plantatie de protectie si cu vegetatie joasa.

Pentru imbunatatirea microclimatului se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, se recomanda optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, scuarurilor, aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradala.

Art. 23 - Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile Capitolului II.10 - RLU.

In special pentru zona centrala este necesar sa se acorde o atentie sporita imprejmuirilor.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire, prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.).

Se recomanda ca acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti ce vor fi supuse aprobarilor legale.

In cazul cladirilor retrase de la aliniament, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m iar cea superioara pana la 1,20 m cu gard transparent sau dublata spre interior de gard viu.

Se recomanda ca imprejmuirile realizate spre aliniament sa fie transparente.

U.T.R. 1 - ZONA CENTRALA SI LOCUINTE LOCALITATE ARGESANI - SAT DE RESEDINTA

Subzone functionale:

Lm - Subzona cu locuintele existente - cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (de la parter, P + 1, cele existente, la P+M, P+1, D+P+M, D+P+1E, P + 2, pentru cele propuse - pentru cele propuse la DN 7C si DC 213, minim P+1E.

LmPi - Subzona cu locuinte existente - cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (pana la P+1) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala(se va lua avizul de la DJCC PTC Arges).

IS - Subzona cu institutii publice si servicii existente cu posibilitati de modernizare:

- administrative si servicii
- invatamant si educatie
- sanatate si asistenta sociala
- cultura
- culte
- comerciale
- financiar - bancare
- prestari servicii

Pi (a) - Subzona protejata cu valoare istorico-arhitecturala

Pp - Subzona parc primarie, terenuri de sport si amenajari pentru spatii verzi.

Ppp - Subzona perdele protectie fata de cimitire, delimitari zona de mica industrie si locuinta.

I- Subzona de mica industrie si prestari servicii (existent si propus) dispersat in intravilanul localitatii;

Cc - Subzona cai de comunicatie rutiera-existent:DJ 702 G si propunerea de modernizare a legaturii cu autostrada.

G c - Subzona gospodarie comunala existenta - (cimitire rezervor apa, puturi captare apa de mare adancime,etc);

A(a) - Subzona agro-zootehnica existenta ,ce se mentine

A(b) - Teren agricol in intravilan

Localitatea Argesani reprezinta 10,35% din suprafata zonelor functionale din Comuna Baiculesti cu cele 158,74 ha ale sale.

BILANȚ TERITORIAL
"SAT ARGEŞANI - UTR1"

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINȚE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	22.36 / 67.3	14.09 / 42.40	23.58 / 67.3	14.74 / 42.07
I	UNITĂȚI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITE	15.33	9.66	15.33	9.58
Aa	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	3.3	2.08	3.3	2.06
IS	INSTITUȚII ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0.56	0.35	0.56	0.35
Cc	CĂI DE COMUNICAȚIE ŞI TRANSPORT din care:	19.785	12.46	19.785	12.37
	- RUTIER	1.46	0.92	1.46	0.91
	- FEROVIAR	18.325	11.54	18.325	11.46
Pp P(a)	SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	17.3	10.90	17.3	10.82
TE	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	1.5	0.94	1.5	0.94
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	4.65	2.93	4.65	2.91
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAȚIE SPECIALĂ	-	-	-	-
H	APE	6.65	4.19	6.65	4.16
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	158.735	100.00	159.955	100.00



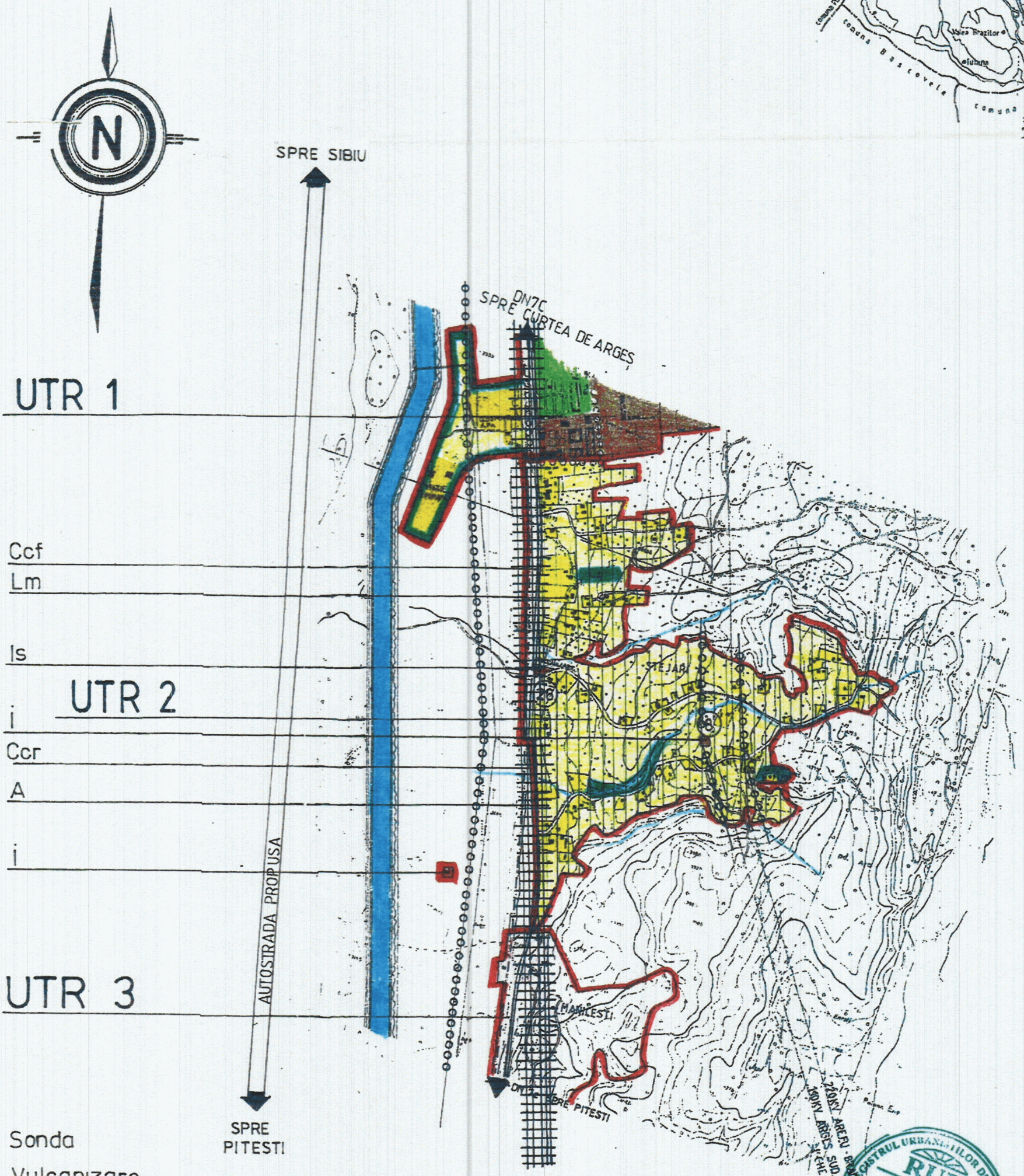
P.U.G.

COMUNA BAICULESTI

SATUL STEJARI

UTR 2





REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Alexandru I. MULȚESCU
arhitect
DEF 6
ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
Alexandru MULȚESCU

U.T.R. 2 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI
- localitatea Stejari –

U.T.R. 2 are o suprafata de 39,34 ha si reprezinta 2,56 din totalul zonelor functionale ale comunei. UTR2 are urmatoarele vecinatati:

- NORD - UTR1 sat Argesani
- SUD - UTR3 sat Manicesti
- EST - limita intravilan
- VEST - limita intravilan

Cuprinde satul Stejari.

CAPITOLUL I - Generalitati

Zona este constituita din locuinte mici, parter, rar P+1, situate in majoritate de o parte si de alta a drumului national DN7C.

Art.1. **Tipurile de subsone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit: **U.T.R.2 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI sat Stejari.**

Lm - subzona cu locuintele existente cu posibilitati de indesire – cu regim mic de inaltime (de la parter, cele existente la P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+2 iar pentru cele propuse DN7C la minim P+1E);

I - unitati industriale si depozite

IS - subzona cu institutii publice si servicii existente cu posiblitati de modernizare:
- Invatamant; comerciale; prestari servicii.

Cch+f - subzona cai de comunicatie rutiera si feroviara (DN7c si CF)

A (a+b) - terenuri agricole si unitati agrozootehnice

H - ape (lac si parau)

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea si productia agricola

Zona are caracter omogen si cuprinde:
- locuinte cu regim mic de inaltime parter, P + 1;
- institutii publice, de educatie (scoala si magazine);
- zonele de unitati agrozootehnice si terenuri agricole.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei:
- servicii
- unitati de invatamant si educatie
- zone verzi – perdele de protectie pentru zone de depozitare si pompa de apa

- zona de sport si agreement
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ; PUD.

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuint existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

In zonele cu terenuri agricole in intravilan conform cap. II, art. 4, RGU;

- in zonele de protectie a puturilor de alimentare cu apa, a rezervoarelor, etc.;
- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT, CUT.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau cand in zona respective se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizare lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului loca, conform cap.IV – art.36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art.7. Interdictii definitve (permanente)

Pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art.30 (Parcelarea) din RGU si anume:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap.II – art.5,6,7, - RLU.

a.Reguli de orientare

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale:

Conf. Cap.III art. 17 R.G.U.

b. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice

In subzonele Lm la aliniamentul constructiilor existente si tinand cont de OG 43/97 privind distanta intre garduri sau constructii – vezi RLU III 1b.

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament

Conform cap.III art.23, din RGU.

Aliniamentul este la limita dintre domeniul privat si domeniul public.

In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniametul cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate
pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism (PUZ).

In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).

Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- in raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate;
- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan, constructiile de pe parcelele invecinate);

- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insusire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 – Accesele carosabile

Conform art.25 si anexa 4 RGU

Art.13 – Accese pietonale

Conform art.26 din RGU

d. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitare

Art. 14 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente

Conform art.27 – RGU.

Conditii de echipare tehnico – edilitara:

In situatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate:
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

In localitate nu exista azi decat reteaua de distributie a electricitatii.

Se propune realizarea alimentarii cu apa si gaze conform proiectelor S.C. EFTIMEX GRUP S.R.L. si respectiv S.C. PROIECT ARGES S.A. Pitesti.

Art.15 – Realizarea de retele tehnico – edilitare.
Conform art.28 – RGU.

Art.16 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

e. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.17 – Parcelarea
Conform art.30 – RGU.

Art.18 – Inaltimea constructiilor
Conform art.31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al constructiilor
Conform art.32 – RGU.

Art.20 – Procentul de ocupuare a terenului
Se vor respecta prevederile art.15 – anexa 2 din RGU.
Indici POT si CUT.
Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 – loturi de:	300 mp – POT = 30%; CUT = 0,60
	500 mp – POT = 18%; CUT = 0,36
	100 mp – POT = 20%; CUT = 0,40
P+2 – loturi de:	300 mp – POT = 30%; CUT = 0,90
	500 mp – POT = 18%; CUT = 0,54
	100 mp – POT = 20%; CUT = 0,60

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

Art.21 – Parcaje
Conform art.33 si anexa 5 – RGU.

Art.22 – Spatii verzi
Conform art.34 si anexa 6 – RGU.

Art.23 – Imprejmuiri
Conform art.35 – RGU.

BILANȚ TERITORIAL
"SAT STEJARI - UTR2"

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	7.9 / 20.69	20.08 / 52.59	7.9 / 20.69	20.08 / 52.59
I	UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	0.22	0.56	0.22	0.56
Aa	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	-	-	-	-
IS	INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0.09	0.23	0.09	0.23
Cc	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT din care:	7.31	18.58	7.31	18.58
	- RUTIER	0.81	2.06	0.81	2.06
	- FEROVIAR	6.5	16.52	6.5	16.52
Pp P(a)	SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	-	-	-	-
TE	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	-	-	-	-
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAȚIE SPECIALĂ	-	-	-	-
H	APE	3.13	7.96	3.13	7.96
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	39.34	100.00	39.34	100.00

P.U.G.

COMUNA BAICULESTI

SATUL MANICEŞTI

UTR 3





(1) Biserica
(1') Biserica + cimitir
(4) Scoala
(7) Unitate militara
(8) Sonda
(9) Parc petrol
(10) SC. Denbing mobila srl
(11) Magazin
(13) Canton
(17) Moara furaje.

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Alexandru MULTESCU
arhitect
DEF 6
ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
Alexandru MULTESCU

U.T.R. 3 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI
- localitatea Manicesti –

U.T.R. 3 are o suprafata de 129,73 ha si reprezinta 8,45 din totalul zonelor functionale ale comunei. UTR3 are urmatoarele vecinatati:

- NORD - UTR2 sat Stejari
- SUD - comuna Merisani
- EST - limita intravilan
- VEST - limita intravilan

Cuprinde satul Stejari.

CAPITOLUL I – Generalitati

Zona este constituita din locuinte mici, parter, rar P+1, situate in majoritate de o parte si de alta a drumului national DN7C.

Art.1. **Tipurile de subsone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit: **U.T.R.3 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI sat Manicesti.**

Lm - subzona cu locuintele existente cu posibilitati de indesire – cu regim mic de inaltime (de la parter, cele existente la P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+2 iar pentru cele propuse DN7C la minim P+1E);

I - unitati industriale si depozite

IS - subzona cu institutii publice si servicii existente cu posiblitati de modernizare:

- Invatamant; comerciale; prestari servicii.

Ppp - subzona perdele protectie fata de delimitari zona de mica industrie si locuinte.

Ccr+f - subzona cai de comunicatie rutiera – existenta: DN7 + DC 274 si feroviara existenta

Gc - subzona gospodarie comunala

A (a+b) - terenuri agricole si unitati agrozootehnice

H - ape (lac si parau)

LmPi - Subzona cu locuinte existente – cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (pana la P+1) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturale (se va lua avizul de la Directia Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei Judetene Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges).

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea si productia agricola

Zona are caracter omogen si cuprinde:

- locuinte cu regim mic de inaltime parter, P + 1;
- institutii publice, de educatie (scoala si magazine);
- zonele de unitati agrozootehnice si terenuri agricole.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei:
- servicii
- unitati de invatamant si educatie
- zone verzi – perdele de protectie pentru zone de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agreement
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ; PUD.

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:
- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuint existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

In zonele cu terenuri agricole in intravilan conform cap. II, art. 4, RGU;
- in zonele de protectie a puturilor de alimentare cu apa, a rezervoarelor, etc.;
- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT, CUT.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau cand in zona respective se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizare lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului loca, conform cap.IV – art.36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art.7. Interdictii definitve (permanente)

Pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise:
- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art.30 (Parcelarea) din RGU si anume:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap.II – art.5,6,7, - RLU.

a.Reguli de orientare

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale:
Conf. Cap.III art. 17 R.G.U.

b. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice
In subzonele Lm la aliniamentul constructiilor existente si tinand cont de OG 43/97 privind distanta intre garduri sau constructii – vezi RLU III 1b.

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament
Conform cap.III art.23, din RGU.
Aliniamentul este la limita dintre domeniul privat si domeniul public.
In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniametul cladirilor existente.
Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate
pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism (PUZ).
In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).

Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- in raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate;
- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan, constructiile de pe parcelele invecinate);
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insusire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 – Accesele carosabile

Conform art.25 si anexa 4 RGU

Art.13 – Accese pietonale

Conform art.26 din RGU

d. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitare:

Art. 14 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente

Conform art.27 – RGU.

Conditii de echipare tehnico – edilitara:

In situatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate:
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

In localitate nu exista azi decat reteaua de distributie a electricitatii.

Se propune realizarea alimentarii cu apa si gaze conform proiectelor S.C. EFTIMEX GRUP S.R.L. si respectiv S.C. PROIECT ARGES S.A. Pitesti.

Art.15 – Realizarea de retele tehnico – edilitare.
Conform art.28 – RGU.

Art.16 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

e. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.17 – Parcelarea
Conform art.30 – RGU.

Art.18 – Inaltimea constructiilor
Conform art.31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al constructiilor
Conform art.32 – RGU.

Art.20 – Procentul de ocupuare a terenului
Se vor respecta prevederile art.15 – anexa 2 din RGU.
Indici POT si CUT.
Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 – loturi de:	300 mp – POT = 30%; CUT = 0,60
	500 mp – POT = 18%; CUT = 0,36
	100 mp – POT = 20%; CUT = 0,40
P+2 – loturi de:	300 mp – POT = 30%; CUT = 0,90
	500 mp – POT = 18%; CUT = 0,54
	100 mp – POT = 20%; CUT = 0,60

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

Art.21 – Parcaje
Conform art.33 si anexa 5 – RGU.

Art.22 – Spatii verzi
Conform art.34 si anexa 6 – RGU.

Art.23 – Imprejmuiri
Conform art.35 – RGU.

BILANȚ TERITORIAL
"SAT MĂNICEŞTI - UTR3"

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINȚE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	29.05 / 59.77	22.39 / 46.07	29.05 / 59.77	22.39 / 46.07
I	UNITĂȚI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITE	4.945	3.81	4.945	3.81
Aa	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	-	-	-	-
IS	INSTITUȚII ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0.6031	0.46	0.6031	0.46
Cc	CĂI DE COMUNICAȚIE ŞI TRANSPORT din care:	8.087	6.23	8.087	6.23
	- RUTIER	2.025	1.56	2.025	1.56
	- FEROVIAR	6.062	4.67	6.062	4.67
Pp P(a)	SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	5.95	4.59	5.95	4.59
TE	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	0.1875	0.14	0.1875	0.14
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAȚIE SPECIALĂ	13.187	10.16	13.187	10.16
H	APE	7.95	6.13	7.95	6.13
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	129.73	100.00	129.73	100.00

P.U.G. COMUNA BAICULESTI UTR 4

SATUL BAICULEȘTI





UTR 5

SPRE SIBIU

D.N.7C SPRE CURTEA DE ARGES

ZIGONENI

KM 24+560

D.C.209-Zigoneni (D.N.7C)-Valea lui Enache-Alunisu

BAICULESTI

- (4) Scoala I-VIII
- (8) Sonde
- (11) Magazin
- (14) Dispensar veterinar
- (15) Punct însamantare animale
- (16) Dispensar
- (17) Moara
- (18) Fabrica de teracota
- (20) Brutarie
- (25) Ferma avicola

A

L..n

Aa

Is

Is

Cor

C f

A

Aa

Is

A

Is

Gc

Li.. Pi

Gr

Pp

H

UTR 1

AUTOSTRADA PROPUSA

ARGESANI

SPRE PITESTI

DN7C SPRE PITESTI

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Alexandru MULTESCU
arhitect
DEF 8
CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
Alexandru MULTESCU

U.T.R. 4 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI
- localitatea Baiculesti –

U.T.R. 4 are o suprafata de 203,13 ha si reprezinta 13,24% din totalul zonelor functionale ale comunei. UTR4 are urmatoarele vecinatati:

- NORD - UTR5 sat Zigoneni
- SUD - UTR1 sat Argesani
- EST - limita intravilan
- VEST - lacul Zigoneni

Cuprinde satul Baiculesti.
Desi comuna se cheama Baiculesti, satul de resedinta se numeste Argesani.

CAPITOLUL I – Generalitati

Zona este constituita din locuinte mici, parter, rar P+1, situate in majoritate de o parte si de alta a drumului national DN7C.

Art.1. **Tipurile de subsone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit: **U.T.R.4 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI sat Baiculesti.**

Lm - subzona cu locuintele existente cu posibilitati de indesire – cu regim mic de inaltime (de la parter, cele existente la P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+2 iar pentru cele propuse DN7C (minim P+1E);

I - unitati industriale si depozite

IS - subzona cu institutii publice si servicii existente cu posiblitati de modernizare:

- Invatamant; comerciale; prestari servicii.

P(a) - subzona protectie captari de apa subterana, rezervor, etc.

Ppp - subzona perdele protectie fata de delimitari zona de mica industrie si locuinte.

Ccr+f - subzona cai de comunicatie rutiera si feroviara

Gc - subzona gospodarie comunala.

A (a+b) - terenuri agricole si unitati agrozootehnice

H - ape (lac si parau)

LmPi - Subzona cu locuinte existente – cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (pana la P+1) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturale (se va lua avizul de la Directia Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei Judetene Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges).

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea si productia agricola

Zona are caracter omogen si cuprinde:

- locuinte cu regim mic de inaltime parter, P + 1;

- institutii publice, de educatie (scoala si magazine);
- zonele de unitati agrozootehnice si terenuri agricole.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei:

- servicii
- unitati de invatamant si educatie
- zone verzi – perdele de protectie pentru zone de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agreement
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ; PUD.

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuint existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

In zonele cu terenuri agricole in intravilan conform cap. II, art. 4, RGU;

- in zonele de protectie a puturilor de alimentare cu apa, a rezervoarelor, etc.;
- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT, CUT.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau cand in zona respective se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizare lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului loca, conform cap.IV – art.36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art.7. Interdictii definitve (permanente)

Pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art.30 (Parcelarea) din RGU si anume:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap.II – art.5,6,7, - RLU.

a.Reguli de orientare

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale:

Conf. Cap.III art. 17 R.G.U.

b. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice

In subzonele Lm la aliniamentul constructiilor existente si tinand cont de OG 43/97 privind distanta intre garduri sau constructii – vezi RLU III 1b.

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament

Conform cap.III art.23, din RGU.

Aliniamentul este la limita dintre domeniul privat si domeniul public.

In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniametul cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate
pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism (PUZ).

In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale

parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).

Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- in raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate;
- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan, constructiile de pe parcelele invecinate);
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insusire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 – Accesele carosabile
Conform art.25 si anexa 4 RGU

Art.13 – Accese pietonale
Conform art.26 din RGU

d. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitare:

Art. 14 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente
Conform art.27 – RGU.
Conditii de echipare tehnico – edilitara:
In situatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate:
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

In localitate nu exista azi decat reteaua de distributie a electricitatii.

Se propune realizarea alimentarii cu apa si gaze conform proiectelor S.C. EFTIMEX GRUP S.R.L. si respectiv S.C. PROIECT ARGES S.A. Pitesti.

Art.15 – Realizarea de retele tehnico – edilitare.
Conform art.28 – RGU.

Art.16 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

e. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.17 – Parcelarea
Conform art.30 – RGU.

Art.18 – Inaltimea constructiilor
Conform art.31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al constructiilor
Conform art.32 – RGU.

Art.20 – Procentul de ocupuare a terenului
Se vor respecta prevederile art.15 – anexa 2 din RGU.
Indici POT si CUT.Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,60
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,36
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,40
P+2 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,90
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,54
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,60

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

Art.21 – Parcaje
Conform art.33 si anexa 5 – RGU.

Art.22 – Spatii verzi
Conform art.34 si anexa 6 – RGU.

Art.23 – Imprejmuiri Conform art.35 – RGU.

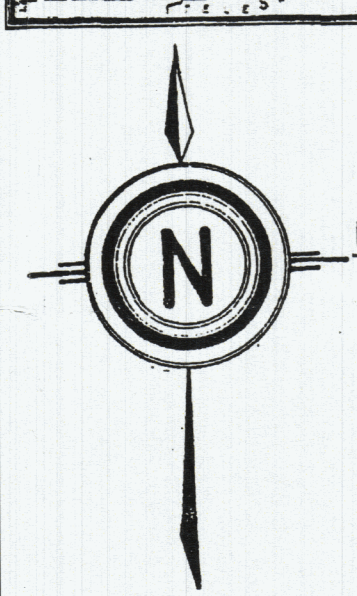
BILANȚ TERITORIAL
"SAT BĂICULEŞTI - UTR4"

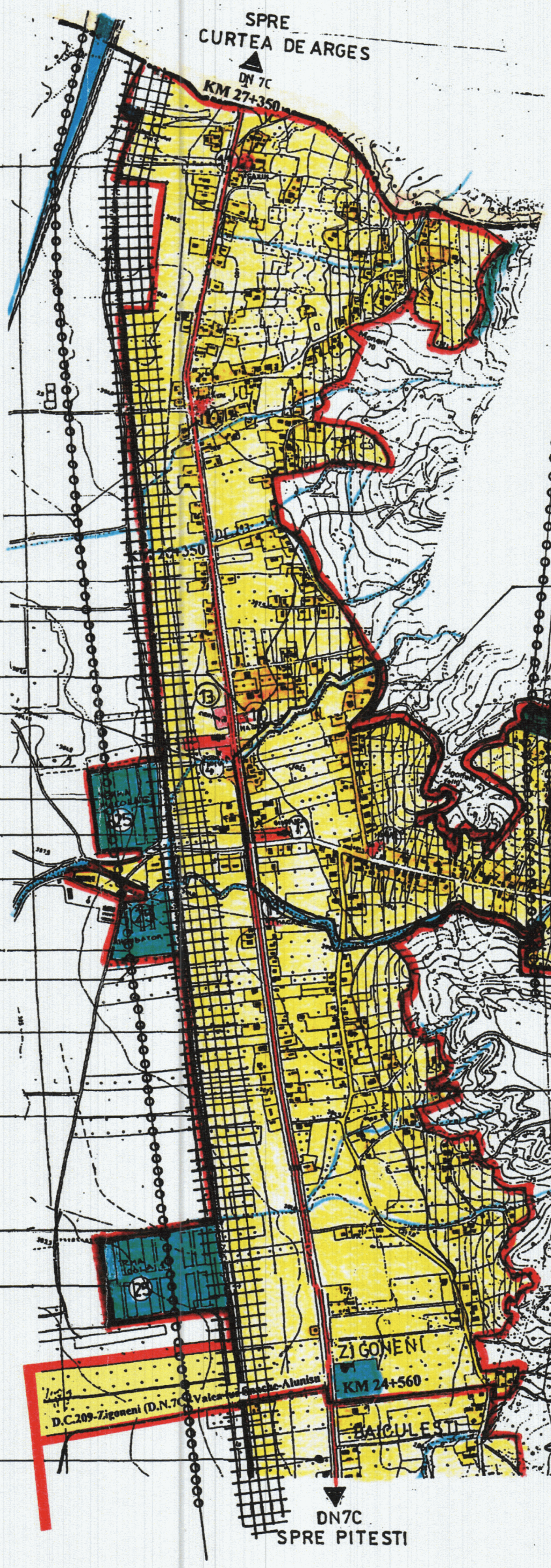
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINȚE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	27.34 / 114.575	13.46 / 56.40	35.65 / 114.575	16.86 / 54.19
I	UNITĂȚI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITE	2.6	1.28	2.6	1.23
Aa	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	11.51	5.67	11.51	5.44
IS	INSTITUȚII ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0.99	0.49	0.99	0.47
Cc	CĂI DE COMUNICAȚIE ŞI TRANSPORT din care:	34.42	16.94	34.42	16.28
	- RUTIER	5.79	2.85	5.79	2.74
	- FEROVIAR	28.63	14.09	28.63	13.54
Pp P(a)	SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	3.62	1.78	3.62	1.71
TE	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	0.225	0.11	0.225	0.11
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAȚIE SPECIALĂ	-	-	-	-
H	APE	7.85	3.86	7.85	3.71
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	203.13	100.00	211.44	100.00

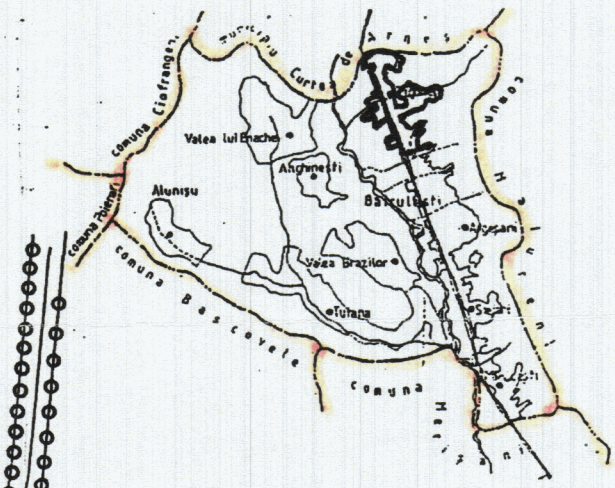
P.U.G. COMUNA BAICULESTI

SATUL ZIGONENI UTR. 5









i

Ccr

Cc f

i

Is

Ppp

A(a)

Gc

UTR 5

A(a)

Ppp

A (b)

UTR 5

Ppp

A(a)

UTR. 4

Lm

Gc

Ppp

Lm

① BISERICA
①' BISERICA+CIMITIR
④ ŞCOALA
⑪ MAGAZIN
㉕ FERMA AVICOLA
㉕ FERMA AVICOLA – INCUBATOR
⑬ CANTON

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
Alexandru MULTESCU
arhitect
DEF 6
ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
Alexandru MULTESCU

U.T.R. 5 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI
- localitatea Zigoneni –

U.T.R. 5 are o suprafata de 171,61 ha si reprezinta 11,18% din totalul zonelor functionale ale comunei. UTR5 are urmatoarele vecinatati:

- NORD - Municipiul Curtea de Arges
- SUD - UTR4 sat Baiculesti
- EST - limita intravilan
- VEST - limita intravilan

Cuprinde satul Zigoneni.

CAPITOLUL I – Generalitati

Zona este constituita din locuinte mici, parter, rar P+1, situate in majoritate de o parte si de alta a drumului national DN7C si a DC213.

Art.1. **Tipurile de subsone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit: **U.T.R.5 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI sat Zigoneni.**

Lm - subzona cu locuintele existente cu posibilitati de indesire – cu regim mic de inaltime (de la parter, cele existente la P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+2 iar pentru cele propuse DN7C (minim P+1E);

I - unitati industriale si depozite

IS - subzona cu institutii publice si servicii existente cu posiblitati de modernizare:

- Invatamant; comerciale; prestari servicii.

Ppp - subzona perdele protectie fata de delimitari zona de mica industrie si locuinte.

Ccr+f - subzona cai de comunicatie rutiera – existenta: DN7C si DC213.

Gc - subzona cimitire

A (a+b) - terenuri agricole si unitati agrozootehnice

H - ape (lac si parau)

LmPi - Subzona cu locuinte existente – cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (pana la P+1) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturale (se va lua avizul de la Directia Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei Judetene Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges).

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea si productia agricola

Zona are caracter omogen si cuprinde:

- locuinte cu regim mic de inaltime parter, P + 1;
- institutii publice, de educatie (scoala si magazine);

- zonele de unitati agrozootehnice si terenuri agricole.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei:

- servicii
- unitati de invatamant si educatie
- zone verzi – perdele de protectie pentru zone de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agreement
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ; PUD.

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuint existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

In zonele cu terenuri agricole in intravilan conform cap. II, art. 4, RGU;

- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT, CUT.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau cand in zona respective se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizare lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului loca, conform cap.IV – art.36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art.7. Interdictii definitve (permanente)

Pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art.30 (Parcelarea) din RGU si anume:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap.II – art.5,6,7, - RLU.

a.Reguli de orientare

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale:
Conf. Cap.III art. 17 R.G.U.

b. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice
In subzonele Lm la aliniamentul constructiilor existente si tinand cont de OG 43/97 privind distanta intre garduri sau constructii – vezi RLU III 1b.

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament
Conform cap.III art.23, din RGU.
Aliniamentul este la limita dintre domeniul privat si domeniul public.
In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniametul cladirilor existente.
Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism (PUZ).
In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).
Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90

m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- in raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate;
- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan, constructiile de pe parcelele invecinate);
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insusire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 – Accesele carosabile

Conform art.25 si anexa 4 RGU

Art.13 – Accese pietonale

Conform art.26 din RGU

d. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitare

Art. 14 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente

Conform art.27 – RGU.

Conditii de echipare tehnico – edilitara:

In situatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate:
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

Alimentarea cu electricitate a localitatii se face prin LEA 20 KV Arges – Sud Avizola LEA 110 KV Arges Sud – Valcele. Satul e traversat de LEA 220 kV.

Se propune realizarea alimentarii cu apa si gaze conform proiectelor in curs.

Art.15 – Realizarea de retele tehnico – edilitare.
Conform art.28 – RGU.

Art.16 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

e. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.17 – Parcelarea
Conform art.30 – RGU.

Art.18 – Inaltimea constructiilor
Conform art.31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al constructiilor
Conform art.32 – RGU.

Art.20 – Procentul de ocupuare a terenului
Se vor respecta prevederile art.15 – anexa 2 din RGU.
Indici POT si CUT.
Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,60
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,36
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,40
P+2 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,90
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,54
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,60

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

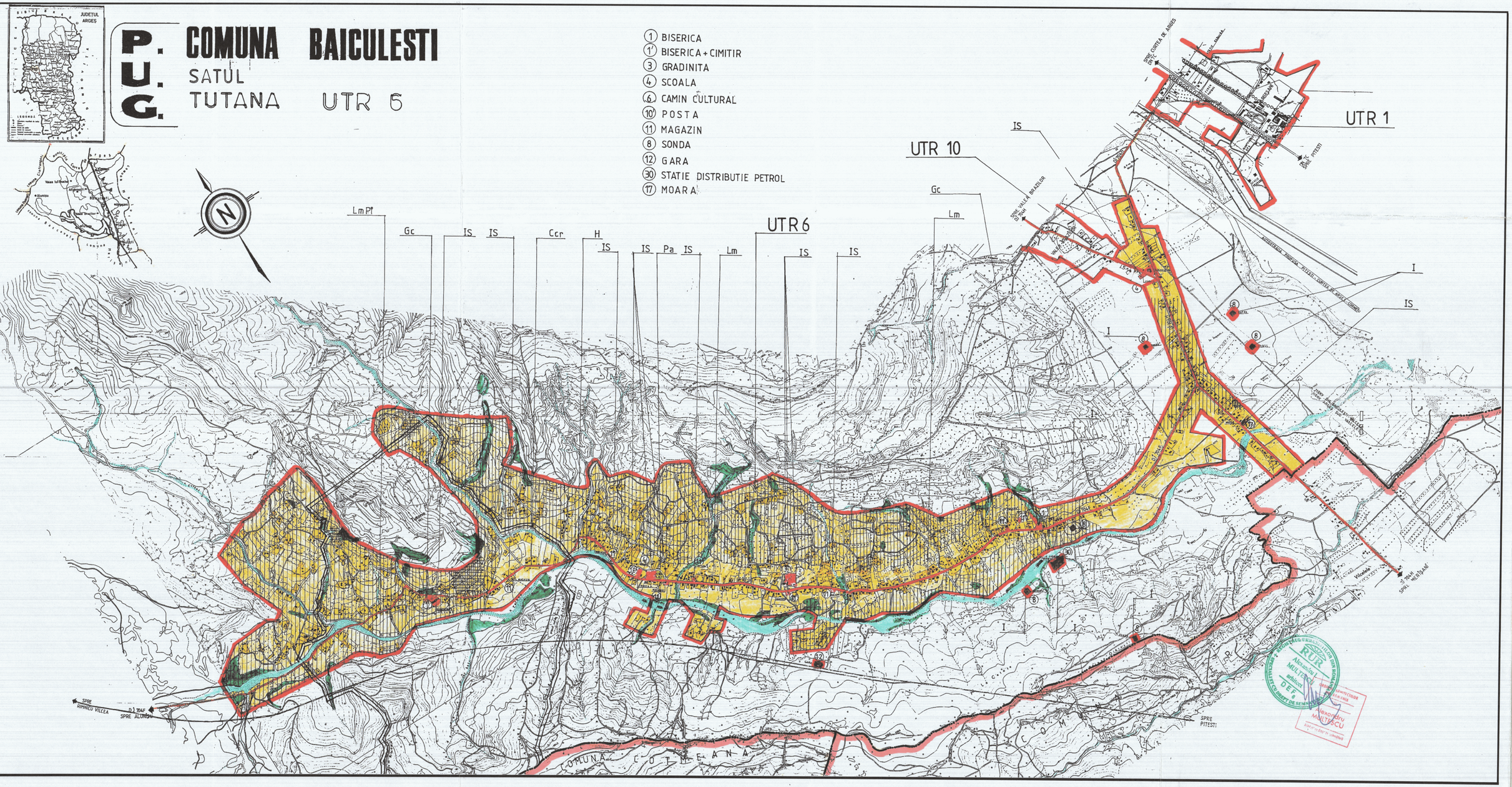
Art.21 – Parcaje
Conform art.33 si anexa 5 – RGU.

Art.22 – Spatii verzi
Conform art.34 si anexa 6 – RGU.

Art.23 – Imprejmuiri
Conform art.35 – RGU.

BILANȚ TERITORIAL
"SAT ZIGONENI - UTR5"

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINȚE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	40.62 / 98.29	23.67 / 57.28	41.27 / 98.28	23.95 / 57.06
I	UNITĂȚI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITE	-	-	-	-
Aa	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	8.26	4.81	8.26	4.8
IS	INSTITUȚII ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0.59	0.34	0.59	0.34
Cc	CĂI DE COMUNICAȚIE ŞI TRANSPORT din care:	9.69	5.65	9.69	5.63
	- RUTIER	2.7	1.57	2.7	1.57
	- FEROVIAR	6.99	4.07	6.99	4.06
Pp P(a)	SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	4.15	2.42	4.15	2.41
TE	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	0.48	0.28	0.48	0.28
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAȚIE SPECIALĂ	-	-	-	-
H	APE	9.53	5.55	9.53	5.53
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	171.61	100	172.25	100


P.U.G.
COMUNA BAICULESTI
SATUL TUTANA
UTR 6
JUDETUL ARGES
1 BISERICA
1' BISERICA + CIMITIR
3 GRADINITA
4 SCOALA
6 CAMIN CULTURAL
10' POSTA
11 MAGAZIN
8 SONDA
12 GARA
30 STATIE DISTRIBUTIE PETROL
17 MOARA
UTR 1
UTR 10
UTR 6
LmPf
Gc
IS
Ccr
H
Pa
Lm
I
SPRE CURTEA DE ARGES
SPRE PITESTI
SPRE VALEA BRAZILOR
SPRE RIMNICU VILCEA
D.J 704F SPRE ALDENI
SPRE PITESTI
COMUNA COTEANA
RUR
DEE

U.T.R. 6 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI
- localitatea Tutana –

U.T.R. 6 are o suprafata de 328,51 ha si reprezinta 21,41% din totalul zonelor functionale ale comunei. UTR6 are urmatoarele vecinatati:

- NORD - limita intravilan si UTR 10 sat Valea Brazilor
- SUD -comuna Merisani
- EST - limita intravilan
- VEST - limita intravilan

Cuprinde satul Tutana, cel mai vechi din cuprinsul comunei.
Ea a fost comuna la un moment dat.

CAPITOLUL I – Generalitati

Zona este constituita din locuinte mici, parter, rar P+1, situate in majoritate de o parte si de alta a drumului judetean existent DJ 704H si DJ 704F.

Art.1. **Tipurile de subsone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit: **U.T.R.6 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI sat Tutana.**

Lm - subzona cu locuintele existente cu posibilitati de indesire – cu regim mic de inaltime (de la parter, cele existente la P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+2 iar pentru cele propuse DJ 704F si DJ 704H (minim P+1E);

I - unitati industriale si depozite

IS - subzona cu institutii publice si servicii existente cu posiblitati de modernizare:

- Invatamant; comerciale; prestari servicii.

P(a) - subzona protectie captari de apa subterana, rezervor, etc.

Pp - subzona perdele protectie fata de delimitari zona de mica industrie si locuinte.

Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera – existenta: DJ 704F si DJ 704H

Gc - subzona gospodarie comunala.

A (a+b) - terenuri agricole si unitati agrozootehnice

H - ape (lac si parau)

LmPi - Subzona cu locuinte existente – cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (pana la P+1) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturale (se va lua avizul de la Directia Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei Judetene Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges).

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea si productia agricola

Zona are caracter omogen si cuprinde:

- locuinte cu regim mic de inaltime parter, P + 1;

- institutii publice, de educatie (scoala si magazine);
- zonele de unitati agrozootehnice si terenuri agricole.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei:

- servicii
- unitati de invatamant si educatie
- zone verzi – perdele de protectie pentru zone de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agreement
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ; PUD.

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuint existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

In zonele cu terenuri agricole in intravilan conform cap. II, art. 4, RGU;

- in zonele de protectie a puturilor de alimentare cu apa, a rezervoarelor, etc;
- respectarea avizului eotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT, CUT.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau cand in zona respective se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizare lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului loca, conform cap.IV – art.36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art.7. Interdictii definitve (permanente)

Pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art.30 (Parcelarea) din RGU si anume:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap.II – art.5,6,7, - RLU.

a.Reguli de orientare

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale:

Conf. Cap.III art. 17 R.G.U.

b. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice

In subzonele Lm la aliniamentul constructiilor existente si tinand cont de OG 43/97 privind distanta intre garduri sau constructii – vezi RLU III 1b.

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament

Conform cap.III art.23, din RGU.

Aliniamentul este la limita dintre domeniul privat si domeniul public.

In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniametul cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism (PUZ).

In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).

Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- in raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate;
- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan, constructiile de pe parcelele invecinate);
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insusire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 – Accesele carosabile
Conform art.25 si anexa 4 RGU

Art.13 – Accese pietonale
Conform art.26 din RGU

d. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitare

Art. 14 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente
Conform art.27 – RGU.
Conditii de echipare tehnico – edilitara:
In situatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate:
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

In localitate nu exista azi decat reteaua de distributie a electricitatii.

Se propune realizarea alimentarii cu apa si gaze conform proiectelor in curs.

Art.15 – Realizarea de retele tehnico – edilitare.

Conform art.28 – RGU.

Art.16 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

e. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.17 – Parcelarea

Conform art.30 – RGU.

Art.18 – Inaltimea constructiilor

Conform art.31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al constructiilor

Conform art.32 – RGU.

Art.20 – Procentul de ocupuare a terenului

Se vor respecta prevederile art.15 – anexa 2 din RGU.

Indici POT si CUT. Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,60
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,36
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,40
P+2 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,90
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,54
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,60

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

Art.21 – Parcaje

Conform art.33 si anexa 5 – RGU.

Art.22 – Spatii verzi

Conform art.34 si anexa 6 – RGU.

Art.23 – Imprejmuiri

Conform art.35 – RGU.

BILANȚ TERITORIAL
"SAT TUTANA - UTR6"

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINȚE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	76.93 194.25	23.42 59.13	76.93 194.25	23.42 59.13
I	UNITĂȚI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITE	0.96	0.29	0.96	0.29
Aa	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	-	-	-	-
IS	INSTITUȚII ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC	1.43	0.44	1.43	0.44
Cc	CĂI DE COMUNICAȚIE ŞI TRANSPORT din care:	8.868	2.70	8.868	2.70
	- RUTIER	8.628	2.63	8.628	2.63
	- FEROVIAR	0.24	0.07	0.24	0.07
Pp P(a)	SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	23.5	7.15	23.5	7.15
TE	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	0.3	0.09	0.3	0.09
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAȚIE SPECIALĂ	-	-	-	-
H	APE	22.27	6.78	22.27	6.78
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	328.51	100.00	328.51	100.00



P.U.G. COMUNA BAICULESTI

SATUL ALUNIȘU UTR 7



UTR 7
trup 2
Ccr
Lm
Ab

UTR 7
trup 1
Ab
H
Aa
P(a)

Lm
Ccr
P(a)
Lm Pi
Is
Gc
Is

UTR 7
trup 1
Ab
H
Aa
P(a)

DC 208 PLOȘTINA
DC 208
DJ 704F spre TUTANA
spre CURTEA DE ARGEȘ
pd. Plostina

(1') Biserica + cimitir
(4) Scoala
(11) Magazin

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
Alexandru MULȚESCU
Arhitect cu drept de semnătură

U.T.R. 7– ZONA LOCUINTE SI DOTARI
- localitatea Alunisu–

U.T.R. 7 are o suprafata de 173,94 ha si reprezinta 11,34% din totalul zonelor functionale ale comunei. UTR7 are urmatoarele vecinatati:

- NORD - limita comuna Ciofrangeni
- SUD - limita intravilan
- EST - limita intravilan
- VEST - limita intravilan

Cuprinde satul Alunisu reprezentand UTR 7 trup 1 si satul Plostina ce reprezinta UTR 7 trup 2.

CAPITOLUL I – Generalitati

Zona este constituita din locuinte mici, parter, rar P+1, situate in majoritate de o parte si de alta a drumului comunal DC 209 ce leaga trupul 1 de trupul 2 si DJ 704F ce face legatura cu Tutana si comuna Poienarii de Arges.

Art.1. **Tipurile de subsone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit: **U.T.R.7 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI sat Alunisu.**

Lm - subzona cu locuintele existente cu posibilitati de indesire – cu regim mic de inaltime (de la parter, cele existente la P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+2 iar pentru cele propuse DJ 704F si DC 209 (minim P+1E);

IS - subzona cu institutii publice si servicii existente cu posiblitati de modernizare:

- Invatamant; comerciale; prestari servicii.

P(a) - subzona protectie captari de apa subterana, rezervor, etc.

Pp - subzona perdele protectie fata de delimitari zona de mica industrie si locuinte.

Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera – existenta: DC 209 si DJ 704F.

Gc - subzona gospodarie comunala.

A (a+b) - terenuri agricole si unitati agrozootehnice

H - ape (lac si parau)

LmPi - Subzona cu locuinte existente – cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (pana la P+1) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturale (se va lua avizul de la Directia Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei Judetene Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges).

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea si productia agricola

Zona are caracter omogen si cuprinde:

- locuinte cu regim mic de inaltime parter, P + 1;
- institutii publice, de educatie (scoala si magazine);
- zonele de unitati agrozootehnice si terenuri agricole.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei:

- servicii
- unitati de invatamant si educatie
- zone verzi – perdele de protectie pentru zone de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agreement
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ; PUD.

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuint existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

In zonele cu terenuri agricole in intravilan conform cap. II, art. 4, RGU;

- in zonele de protectie a puturilor de alimentare cu apa, a rezervoarelor, etc;
- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT, CUT.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau cand in zona respective se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizare lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului loca, conform cap.IV – art.36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art.7. Interdictii definitve (permanente)

Pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art.30 (Parcelarea) din RGU si anume:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap.II – art.5,6,7, - RLU.

a.Reguli de orientare

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale:

Conf. Cap.III art. 17 R.G.U.

b. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice

In subzonele Lm la aliniamentul constructiilor existente si tinand cont de OG 43/97 privind distanta intre garduri sau constructii – vezi RLU III 1b.

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament

Conform cap.III art.23, din RGU.

Aliniamentul este la limita dintre domeniul privat si domeniul public.

In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniametul cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism (PUZ).

In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).

Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- in raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate;
- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan, constructiile de pe parcelele invecinate);
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insusire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 – Accesele carosabile
Conform art.25 si anexa 4 RGU

Art.13 – Accese pietonale
Conform art.26 din RGU

d. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitare:

Art. 14 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente
Conform art.27 – RGU.
Conditii de echipare tehnico – edilitara:
In situatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate:
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt

neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

In localitate nu exista azi decat reteaua de distributie a electricitatii.

Se propune realizarea alimentarii cu apa si gaze conform proiectelor S.C. EFTIMEX GRUP S.R.L. si respectiv S.C. PROIECT ARGES S.A. PITESTI

Art.15 – Realizarea de retele tehnico – edilitare.
Conform art.28 – RGU.

Art.16 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

e. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.17 – Parcelarea
Conform art.30 – RGU.

Art.18 – Inaltimea constructiilor
Conform art.31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al constructiilor
Conform art.32 – RGU.

Art.20 – Procentul de ocupuare a terenului
Se vor respecta prevederile art.15 – anexa 2 din RGU.
Indici POT si CUT. Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,60
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,36
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,40
P+2 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,90
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,54
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,60

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

Art.21 – Parcaje
Conform art.33 si anexa 5 – RGU.

Art.22 – Spatii verzi
Conform art.34 si anexa 6 – RGU.

Art.23 – Imprejmuiri
Conform art.35 – RGU.

BILANŢ TERITORIAL
"SAT ALUNIŞ - UTR7"

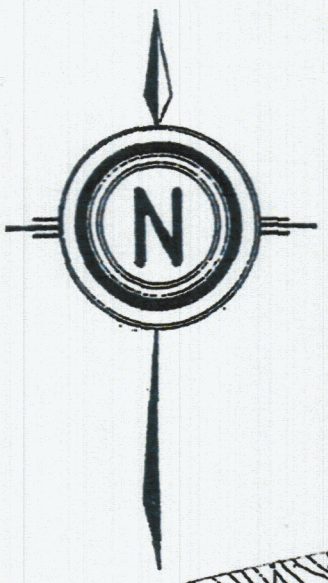
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE	~~11.92~~ 147.13	~~6.85~~ 84.59	~~11.92~~ 147.13	~~6.85~~ 84.59
I	UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITE	-	-	-	-
Aa	UNITĂŢI AGROZOOTEHNICE	-	-	-	-
IS	INSTITUŢII ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC	**0.34**	**0.20**	**0.34**	**0.20**
Cc	CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI TRANSPORT din care:	**4.96**	**2.85**	**4.96**	**2.85**
	- RUTIER	**4.96**	**2.85**	**4.96**	**2.85**
	- FEROVIAR	-	-	-	-
Pp P(a)	SPAŢII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECŢIE	**2.4**	**1.38**	**2.4**	**1.38**
TE	CONSTRUCŢII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	-	-	-	-
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAŢIE SPECIALĂ	-	-	-	-
H	APE	**7.19**	**4.13**	**7.19**	**4.13**
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	**173.94**	**100.00**	**173.94**	**100.00**



P.U.G. COMUNA BAICULESTI

SATUL VALEA LUI ENACHE UTR 8





P(a)

Lm

Lm Pi

Is

SPRE
CURTEA DE ARGEȘ

Ccr

Aq

Lm

Ccr

H

Gc

Pp

UTR 8

SPRE
ANGHINESTI

(1) Biserica + cimitir
(4) Scoala
(5) Teren
(6) Camin cultural
(11) Magazin

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Maria I. MULȚESCU
arhitect
DEFG 6 5
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

U.T.R. 8– ZONA LOCUINTE SI DOTARI
- localitatea Valea lui Enache–

U.T.R. 8 are o suprafata de 147,12 ha si reprezinta 9,59% din totalul zonelor functionale ale comunei. UTR8 are urmatoarele vecinatati:

- NORD - Municipiul Curtea de Arges
- SUD - UTR9 sat Anghinesti
- EST - spre lacul Zigoneni
- VEST - limita intravilan

Cuprinde satul Valea lui Enache.

CAPITOLUL I - Generalitati

Zona este constituita din locuinte mici, parter, rar P+1, situate in majoritate de o parte si de alta a drumului judetean DJ 704H si a DC209.

Art.1. **Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit: **U.T.R.8 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI sat Valea lui Enache.**

Lm - subzona cu locuintele existente cu posibilitati de indesire – cu regim mic de inaltime (de la parter, cele existente la P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+2 iar pentru cele propuse DJ 704H si DC 209 (minim P+1E);

IS - subzona cu institutii publice si servicii existente cu posiblitati de modernizare:

- Invatamant; comerciale; prestari servicii.

P(a) - subzona protectie captari de apa subterana, rezervor, etc.

Pp - subzona perdele protectie fata de delimitari zona de mica industrie si locuinte.

Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera – existente: DJ 704H si DC 209.

Gc - subzona gospodarie comunala.

A (a+b) - terenuri agricole si unitati agrozootehnice

H - ape (lac si parau)

LmPi - Subzona cu locuinte existente – cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (pana la P+1) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturale (se va lua avizul de la Directia Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei Judetene Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges).

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea si productia agricola

Zona are caracter omogen si cuprinde:

- locuinte cu regim mic de inaltime parter, P + 1;
- institutii publice, de educatie (scoala si magazine);
- zonele de unitati agrozootehnice si terenuri agricole.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei:

- servicii
- unitati de invatamant si educatie
- zone verzi – perdele de protectie pentru zone de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agreement
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ; PUD.

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuint existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

In zonele cu terenuri agricole in intravilan conform cap. II, art. 4, RGU;

- in zonele de protectie a puturilor de alimentare cu apa, a rezervoarelor, etc;
- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT, CUT.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau cand in zona respective se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizare lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului loca, conform cap.IV – art.36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art.7. Interdictii definitve (permanente)

Pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art.30 (Parcelarea) din RGU si anume:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap.II – art.5,6,7, - RLU.

a.Reguli de orientare

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale:

Conf. Cap.III art. 17 R.G.U.

b. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice

In subzonele Lm la aliniamentul constructiilor existente si tinand cont de OG 43/97 privind distanta intre garduri sau constructii – vezi RLU III 1b.

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament

Conform cap.III art.23, din RGU.

Aliniamentul este la limita dintre domeniul privat si domeniul public.

In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniametul cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism (PUZ).

In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art.24 – RGU (privind

respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).

Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- in raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate;
- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan, constructiile de pe parcelele invecinate);
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insusire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 – Accesele carosabile

Conform art.25 si anexa 4 RGU

Art.13 – Accese pietonale

Conform art.26 din RGU

d. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitare:

Art. 14 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente

Conform art.27 – RGU.

Conditii de echipare tehnico – edilitara:

In si2tuatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate:
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

In localitate nu exista azi decat reteaua de distributie a electricitatii.

Se propune realizarea alimentarii cu apa si gaze conform proiectelor S.C. EFTIMEX GRUP S.R.L. si respectiv S.C. PROIECT ARGES S.A. PITESTI

Art.15 – Realizarea de retele tehnico – edilitare.
Conform art.28 – RGU.

Art.16 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

e. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.17 – Parcelarea
Conform art.30 – RGU.

Art.18 – Inaltimea constructiilor
Conform art.31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al constructiilor
Conform art.32 – RGU.

Art.20 – Procentul de ocupuare a terenului
Se vor respecta prevederile art.15 – anexa 2 din RGU.
Indici POT si CUT. Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 – loturi de:	300 mp – POT = 30%; CUT = 0,60
	500 mp – POT = 18%; CUT = 0,36
	100 mp – POT = 20%; CUT = 0,40
P+2 – loturi de:	300 mp – POT = 30%; CUT = 0,90
	500 mp – POT = 18%; CUT = 0,54
	100 mp – POT = 20%; CUT = 0,60

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

Art.21 – Parcaje
Conform art.33 si anexa 5 – RGU.

Art.22 – Spatii verzi
Conform art.34 si anexa 6 – RGU.

Art.23 – Imprejmuiri Conform art.35 – RGU.

BILANȚ TERITORIAL
"SAT VALEA LUI ENACHE - UTR8"

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	29.31 / 107.77	19.92 / 73.25	30.03 / 107.49	20.35 / 72.84
I	UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	-	-	-	-
Aa	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	-	-	-	-
IS	INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0.32	0.22	0.32	0.22
Cc	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT din care:	2.22	1.51	2.22	1.50
	- RUTIER	2.22	1.51	2.22	1.50
	- FEROVIAR	-	-	-	-
Pp P(a)	SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	2.4	1.63	2.40	1.63
TE	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	0.28	0.19	0.28	0.19
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAȚIE SPECIALĂ	-	-	-	-
H	APE	4.82	3.28	4.82	3.27
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	147.12	100.00	147.56	100.00

P.U.G. COMUNA BAICULESTI

SATUL ANGHINEȘTI





UTR 9

UTR 8

DJ 704 H
SPRE VALEA LUI ENACHE

UTR 8

H

UTR 9

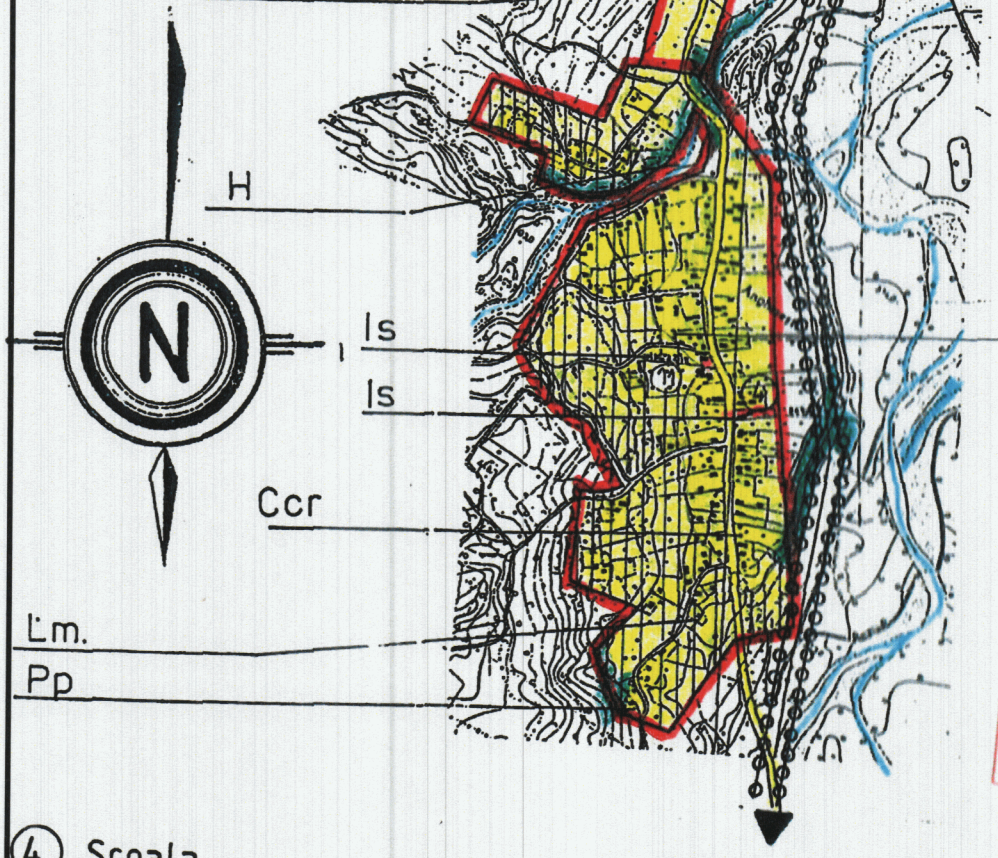
Is

Is

Ccr

L.m.

Pp



(4) Școala
(11) Magazin

DJ 704 H
SPRE VALEA BRAZILOR

UTR 10

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
Alexandru MULȚESCU

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Alexandru I. MULȚESCU
arhitect
DEF 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

U.T.R. 9– ZONA LOCUINTE SI DOTARI
- localitatea Anghinesti–

U.T.R. 9 are o suprafata de 24,13 ha si reprezinta 1,57% din totalul zonelor functionale ale comunei. UTR9 are urmatoarele vecinatati:

- NORD - UTR8 sat Valea lui Enache
- SUD - limita intravilan
- EST - limita intravilan
- VEST - limita intravilan

Cuprinde satul Anghinesti.

CAPITOLUL I - Generalitati

Zona este constituita din locuinte mici, parter, rar P+1, situate in majoritate de o parte si de alta a drumului judetean DJ 704H.

Art.1. **Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit: **U.T.R.9 – ZONA LOCUINTE SI DOTARI sat Anghinesti.**

Lm - subzona cu locuintele existente cu posibilitati de indesire – cu regim mic de inaltime (de la parter, cele existente la P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+2 iar pentru cele propuse DJ 704H (minim P+1E);

IS - subzona cu institutii publice si servicii existente cu posiblitati de modernizare:

- Invatamant; comerciale; prestari servicii.

Pp - subzona perdele protectie fata de delimitari zona de mica industrie si locuinte.

Cc - subzona cai de comunicatie rutiera – existente: DJ 704H.

Gc - subzona gospodarie comunala.

A (a+b) - terenuri agricole

H - ape (lac si parau)

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea si productia agricola

Zona are caracter omogen si cuprinde:

- locuinte cu regim mic de inaltime parter, P + 1;
- institutii publice, de educatie (scoala si magazine);
- zonele de unitati agrozootehnice si terenuri agricole.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei:

- servicii
- unitati de invatamant si educatie

- zone verzi – perdele de protectie pentru zone de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agreement
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ; PUD.

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuint existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

In zonele cu terenuri agricole in intravilan conform cap. II, art. 4, RGU;

- in zonele de protectie a puturilor de alimentare cu apa, a rezervoarelor, etc;
- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT, CUT.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau cand in zona respective se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizare lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului loca, conform cap.IV – art.36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art.7. Interdictii definitve (permanente)

Pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art.30 (Parcelarea) din RGU si anume:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap.II – art.5,6,7, - RLU.

a.Reguli de orientare

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale:
Conf. Cap.III art. 17 R.G.U.

b. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice
In subzonele Lm la aliniamentul constructiilor existente si tinand cont de OG 43/97 privind distanta intre garduri sau constructii – vezi RLU III 1b.

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament
Conform cap.III art.23, din RGU.
Aliniamentul este la limita dintre domeniul privat si domeniul public.
In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniametul cladirilor existente.
Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism (PUZ).
In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).
Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- in raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate;
- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan, constructiile de pe parcelele invecinate);
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insusire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 – Accesele carosabile
Conform art.25 si anexa 4 RGU

Art.13 – Accese pietonale
Conform art.26 din RGU

d. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitare:

Art. 14 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente
Conform art.27 – RGU.
Conditii de echipare tehnico – edilitara:

In situatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate:
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

In localitate nu exista azi decat reteaua de distributie a electricitatii.

Se propune realizarea alimentarii cu apa si gaze conform proiectelor S.C. EFTIMEX GRUP S.R.L. si respectiv S.C. PROIECT ARGES S.A. PITESTI

Art.15 – Realizarea de retele tehnico – edilitare.
Conform art.28 – RGU.

Art.16 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

e. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.17 – Parcelarea
Conform art.30 – RGU.

Art.18 – Inaltimea constructiilor
Conform art.31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al constructiilor
Conform art.32 – RGU.

Art.20 – Procentul de ocupuare a terenului
Se vor respecta prevederile art.15 – anexa 2 din RGU.
Indici POT si CUT.
Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 – loturi de:	300 mp – POT = 30%; CUT = 0,60
	500 mp – POT = 18%; CUT = 0,36
	100 mp – POT = 20%; CUT = 0,40
P+2 – loturi de:	300 mp – POT = 30%; CUT = 0,90
	500 mp – POT = 18%; CUT = 0,54
	100 mp – POT = 20%; CUT = 0,60

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

Art.21 – Parcaje
Conform art.33 si anexa 5 – RGU.

Art.22 – Spatii verzi
Conform art.34 si anexa 6 – RGU.

Art.23 – Imprejmuiri
Conform art.35 – RGU.

BILANȚ TERITORIAL
"SAT ANGHINEŞTI - UTR9"

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINȚE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	13.76 / 7.2	57.02 / 29.84	13.76 / 7.20	57.02 / 29.84
I	UNITĂȚI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITE	-	-	-	-
Aa	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	-	-	-	-
IS	INSTITUȚII ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0.11	0.46	0.11	0.46
Cc	CĂI DE COMUNICAȚIE ŞI TRANSPORT din care:	1.06	4.39	1.06	4.39
	- RUTIER	1.06	4.39	1.06	4.39
	- FEROVIAR	-	-	-	-
Pp P(a)	SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	-	-	-	-
TE	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	-	-	-	-
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAȚIE SPECIALĂ	-	-	-	-
H	APE	2	8.29	2.00	8.29
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	24.13	100.00	24.13	100.00

P.U.G.

COMUNA BAICULESTI

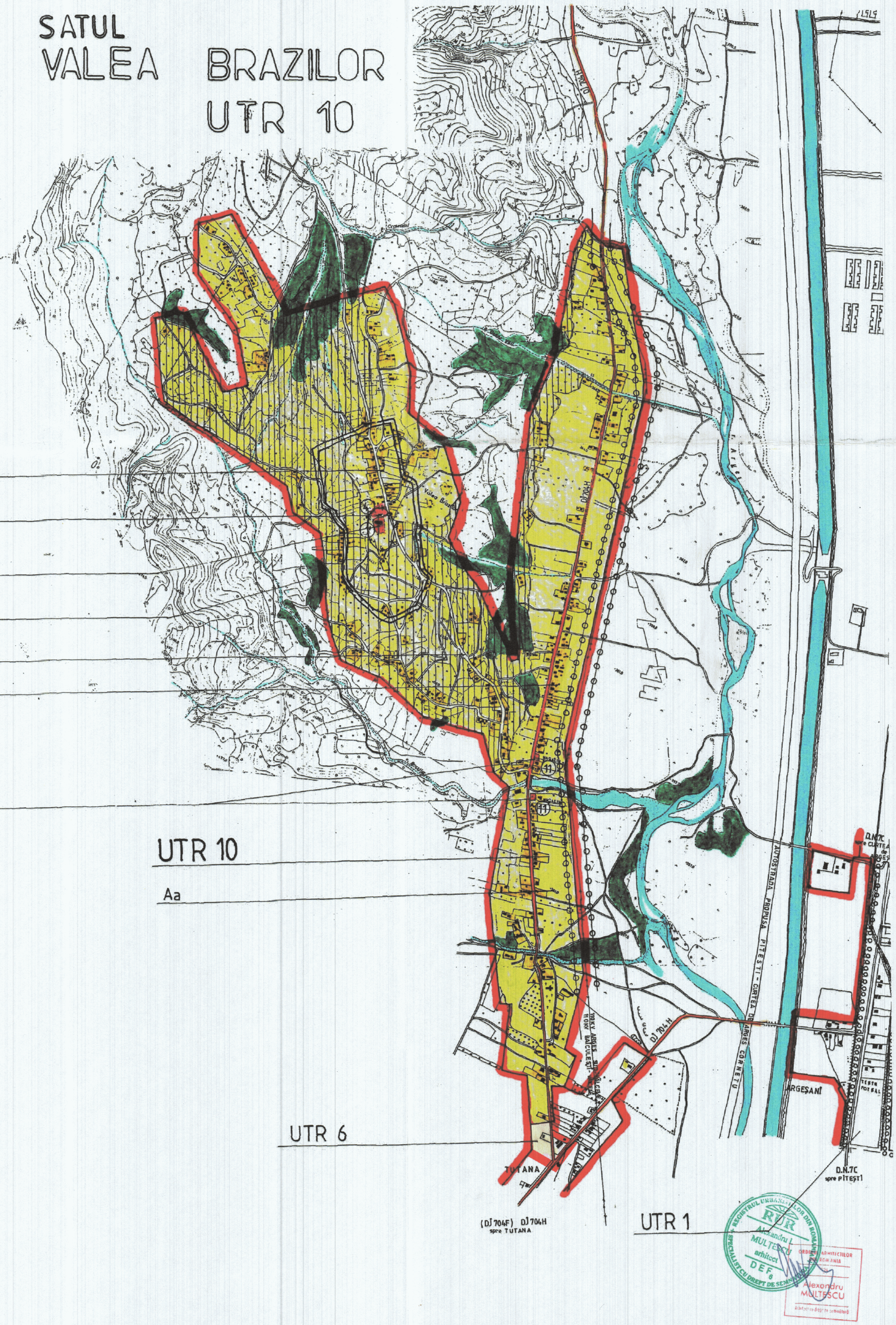
SATUL VALEA BRAZILOR





UTR 9

spre ANGHINEȘTI



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
Alexandru I. MULTESCU
arhitect
DEF 6
ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
Alexandru MULTESCU

U.T.R.10– ZONA LOCUINTE SI DOTARI
- localitatea Valea Brazilor–

U.T.R. 10 are o suprafata de 158,19 ha si reprezinta 10,31% din totalul zonelor functionale ale comunei. UTR10 are urmatoarele vecinatati:

- NORD - limita intravilan
- SUD - UTR6 sat Tutana
- EST - limita intravilan
- VEST - limita intravilan

Cuprinde satul Valea Brazilor.

CAPITOLUL I - Generalitati

Zona este constituita din locuinte mici, parter, rar P+1, situate in majoritate de o parte si de alta a drumului judetean DJ 704H si a unei ramificatii a acestuia.

Art.1. **Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit: **U.T.R.10– ZONA LOCUINTE SI DOTARI sat Valea Brazilor.**

Lm - subzona cu locuintele existente cu posibilitati de indesire – cu regim mic de inaltime (de la parter, cele existente la P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+2 iar pentru cele propuse DJ 704H (minim P+1E);

IS - subzona cu institutii publice si servicii existente cu posiblitati de modernizare:

- Invatamant; comerciale; prestari servicii.

Pp - subzona perdele protectie fata de delimitari zona de mica industrie si locuinte.

Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera – existente: DJ 704H.

Gc - subzona gospodarie comunala.

A (a+b) - terenuri agricole si unitati agrozootehnice.

H - ape (lac si parau)

LmPi - Subzona cu locuinte existente – cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (pana la P+1) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturale (se va lua avizul de la Directia Monumentelor Istorice prin intermediul Directiei Judetene Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Arges).

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea si productia agricola

Zona are caracter omogen si cuprinde:

- locuinte cu regim mic de inaltime parter, P + 1;
- institutii publice, de educatie (scoala si magazine);
- zonele de unitati agrozootehnice si terenuri agricole.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei:

- servicii
- unitati de invatamant si educatie
- zone verzi – perdele de protectie pentru zone de depozitare si pompa de apa
- zona de sport si agreement
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si extindere de noi retele de strazi prin intocmire PUZ; PUD.

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale in toate zonele din cadrul zonei de locuint existente;
- modernizari si reparatii la cladirile existente sau in zonele cu interdictie temporara de constructie.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii

In zonele cu terenuri agricole in intravilan conform cap. II, art. 4, RGU;

- in zonele de protectie a puturilor de alimentare cu apa, a rezervoarelor, etc;
- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere, inaltime, POT, CUT.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respective sau cand in zona respective se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Astfel se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor in subzonele cu parcelari pentru locuintele propuse.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru realizarea unor artere de circulatie noi.

Pentru drumurile la care se modernizeaza profilul prin amenajarea de santuri laterale este necesar a se intocmi studii de specialitate, cu precizarea culoarelor ce trebuiesc respectate pana la realizare lor.

Pentru a nu se ingreuna insa activitatea consiliului loca, conform cap.IV – art.36, alineatul 2 din RGU se poate trece la autorizarea directa dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

Art.7. Interdictii definitve (permanente)

Pentru subzona de locuinte Lm sunt interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate, conform art.30 (Parcelarea) din RGU si anume:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare, sau cel putin egala cu latimea parcelei.

De asemenea sunt interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinand cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap.II – art.5,6,7, - RLU.

a.Reguli de orientare

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale:
Conf. Cap.III art. 17 R.G.U.

b. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice
In subzonele Lm la aliniamentul constructiilor existente si tinand cont de OG 43/97 privind distanta intre garduri sau constructii – vezi RLU III 1b.

Art. 10. Amplasarea fata de aliniament
Conform cap.III art.23, din RGU.
Aliniamentul este la limita dintre domeniul privat si domeniul public.
In cazul zonelor construite compact, locuintele vor fi amplasate la aliniametul cladirilor existente.
Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor ce sunt propuse pentru largire si zonele intersectiilor ce trebuie studiate

pentru care regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si a documentatiilor de urbanism (PUZ).
In orice situatie, autorizatia de constructie se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).

Este obligatoriu sa se pastreze securitatea de vedere (distanta de minim 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

- in raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate;
- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan, constructiile de pe parcelele invecinate);
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal, pe prevederile Codului Civil si cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insusire si iluminat natural, asigurarea impotriva zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc.).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 – Accesele carosabile

Conform art.25 si anexa 4 RGU

Art.13 – Accese pietonale

Conform art.26 din RGU

d. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitare:

Art. 14 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente

Conform art.27 – RGU.

Conditii de echipare tehnico – edilitara:

In situatia in care zona nu dispune de reteaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei de protectie sanitara in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate:
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

In localitate nu exista azi decat reteaua de distributie a electricitatii.

Se propune realizarea alimentarii cu apa si gaze conform proiectelor S.C. EFTIMEX GRUP S.R.L. si respectiv S.C. PROIECT ARGES S.A. PITESTI

Art.15 – Realizarea de retele tehnico – edilitare.
Conform art.28 – RGU.

Art.16 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

e. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.17 – Parcelarea
Conform art.30 – RGU.

Art.18 – Inaltimea constructiilor
Conform art.31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al constructiilor
Conform art.32 – RGU.

Art.20 – Procentul de ocupuare a terenului
Se vor respecta prevederile art.15 – anexa 2 din RGU.
Indici POT si CUT.
Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,60
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,36
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,40
P+2 – loturi de:	300 mp – POT = 30%;	CUT = 0,90
	500 mp – POT = 18%;	CUT = 0,54
	100 mp – POT = 20%;	CUT = 0,60

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

Art.21 – Parcaje
Conform art.33 si anexa 5 – RGU.

Art.22 – Spatii verzi
Conform art.34 si anexa 6 – RGU.

Art.23 – Imprejmuiri
Conform art.35 – RGU.

BILANȚ TERITORIAL
"SAT VALEA BRAZILOR - UTR10"

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFATA (HA)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
Lm	LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	26.55 / 123.26	16.78 / 77.92	26.65 / 123.26	16.84 / 77.87
I	UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	-	-	-	-
Aa	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	-	-	-	-
IS	INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	**0.22**	**0.14**	**0.22**	**0.14**
Cc	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT din care:	**3.6**	**2.28**	**3.6**	**2.27**
	- RUTIER	**3.6**	**2.28**	**3.6**	**2.27**
	- FEROVIAR	-	-	-	-
Pp P(a)	SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	**1.95**	**1.23**	**1.95**	**1.23**
TE	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
Gc	GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	-	-	-	-
Ab	TERENURI LIBERE	-	-	-	-
	DESTINAȚIE SPECIALĂ	-	-	-	-
H	APE	**2.61**	**1.65**	**2.61**	**1.65**
Vf	PĂDURI	-	-	-	-
	TERENURI NEPRODUCTIVE	-	-	-	-
	TOTAL INTRAVILAN	**158.19**	**100.00**	**158.29**	**100.00**