

**PLAN URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI STELNICA**

-REACTUALIZARE-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BORDEROU

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU
3. MEMORIU

Arh. Datcu Dobrin

C U P R I N S

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legala
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

4. Zone si subzone functionale.

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

5. Continutul Regulamentului

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI DIN EXTRAVILAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

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.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU, aferent PUG, sta Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de elaborare a regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizari ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

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 administrativ al unitatii ce face obiectul PUG.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
- Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
- Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
- Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone si subzone functionale. Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

- ISC** Zona pentru institutii si servicii dispuse in centrul localitatii
- ISP** Zona pentru institutii si servicii situate in afara centrului localitatii
- RSA** Zona destinata activitatilor de recreere, sport si agrement
- L** Zona de locuinte
- ID** Zona pentru unitati industriale si depozitare
- A** Zona de activitati agricole
- ID2** Zona activitatilor productive si de servicii
- C** Zona pentru cai de comunicatie

SP	Zona spatiilor verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
GC	Zona de gospodarie comunală
TA	Terenuri agricole
TF	Terenuri forestiere
TC	Terenuri ocupate de cai de comunicatie
TN	Terenuri neproductive

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

IS **Zona pentru institutii si servicii dispuse in centrul localitatii** in ambele zone se mentine configuratia tesutului traditional cu functiuni de tipul: administratie, invatamant, sanatate, cult, activitati economice.

L - Zona de locuinte – locuinte de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productia agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, avand inaltimea P, P+1.

A - Zona de activitati productive – va fi reevaluata si valorificata corespunzator cu activitatile propuse, fiind re tehnologizata, modernizata in limita necesitatilor locale.

A1 – Zona de activitati agro-industriale

A2 – Zona de activitati productive si servicii

A3 – Zona pentru echipare edilitara

C – Zona pentru cai de comunicatie – se vor pastra traseele existente, lucrarile efectuate privind reabilitarea imbracamintilor stradale, a profilurilor, precum si amenajarea principalelor intersectii. Se vor prevedea trasee noi, in conditiile extinderii intravilanului.

SP - Zona spatiilor verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement – avand in vedere ca zona centrala a satului prezinta disponibilitati de teren, va fi organizata o suprafata destinata activitatilor de loisir [agrement, suprafete plantate, oglinzi de apa amenajate] in partea de vest a satului Stelnica

SP1 - Spatii verzi publice cu acces nelimitat [parcuri, gardini publice si fasii plantate publice]

SP2 - Amenajari sportive [teren sportiv]

SP3 - Culoare de protectie sanitara si fasii de garda pentru infrastructura tehnica

GC - Zona de gospodarie comunală – va fi re-amenajata corespunzator normelor in vigoare

In privinta trupurilor izolate din extravilan, se prevede pastrarea infrastructurii si modernizarea acesteia:

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

IS - Zona pentru institutii si servicii dispuse in centrul localitatii

1] Utilizare functionala – se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor. In cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, precum si in cazul introducerii unor noi functiuni, este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni care permit accesul nestingherit al locuitorilor. Ponderea dotarilor publice nu va depasi procentul de 60%, raportat la suprafata zonei centrale, delimitate ca unitate teritoriala de referinta.

- **utilizari admise** - se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei centrale; se impune necesitatea de a proteja cladirile corespunzatoare functiunilor publice de interes administrativ, cultural, de invatamant, functiuni tertiare, comert, servicii, loisir. Se admite utilizarea pentru functiuni atractive pentru comert a curtilor cladirilor si se mentine functia de locuire intr-o pondere de minimum 40% din aria construita la sol pe ansamblul zonei centrale respective.

- **utilizari admise cu conditionari** – se admite transformarea functiunii de locuire intr-o alta functiune, numai in cazul mentinerii unei ponderi a acesteia de minimum 40% din aria construita la sol, raportat la zona centrala [UTR]. Se admite introducerea de spatii destinate alimentatiei publice [restaurante, berarii etc] care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice, inasa dispuse numai la o distanta de 50 metri de lacasele de cult si institutiile publice. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente cu conditia ca functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei centrale si sa nu constituie vecinatate deranjanta pentru cadrul inconjurator.

- **utilizari interzise** – se interzice inserarea de functiuni incompatibile cu statutul de zona centrala, introducerea de activitati care pot afecta amenajarile corespunzatoare existente, introducerea de activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat, realizarea de depozite [en gros, de materiale refolosibile, de materiale inflamabile sau toxice], de platforme de colectare a deseurilor.

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] – se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri, fara intocmirea in prealabil a unui studiu de specialitate [PUZ, PUD]. Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor. Se considera construibile parcelele locuintelor izolate sau cuplate daca au minimum 200 mp si un front la strada de minimum 12 m.

Orientarea fata de punctele cardinale – se recomanda insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Orientarea cladirilor se va face in conformitate cu normele prevazute functie de destinatia fiecarei cladiri.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - constructiile definitive nou-aparute vor respecta aliniamentul existent. In cazul in care aliniamentul existent este dezordonat, se va prelua o linie dominanta a aliniamentului. Aceasta reglementare poate fi contrazisa doar de constructiile provizorii. Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – trebuie sa respecte distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei [conform Codului Civil], precum si distantele minime necesare interventiile in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. In situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 m. In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va lipi la acest calcan pe o lungime de maximum 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m. In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 m. Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,5 m. Distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale ale parcelei, precum si de cea posterioara, este de minimum 10 m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 5 m. In cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea calcanului cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5 m. In cazul regimului de construire izolat, distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3 m; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 5 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela Cladirile izolate de pe aceeași parcela vor respecta între ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele. Distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Circulatii si accese Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. În situațiile în care parterul unei clădiri de locuit se transformă și devine destinat altei funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face prin noi accese deschise pe fatada, modificând arhitectura; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte care va lăsa vizibil aspectul curții interioare. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus. Accesele pietonale vor fi dimensionate potrivit importanței și destinației construcției; vor fi conformate astfel

incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor stationarea vehiculelor se va face numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maximum 250 m. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - se va mentine situatia de aliniere a corniselor cladirilor, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente, pentru inaltimea maxima luandu-se ca reper inaltimea cornisei principale. Inaltimea maxima admisibila este P+1.

Aspectul exterior al cladirilor – este obligatorie elaborarea unui studiu de specialitate, avizat conform legii, pentru orice interventie asupra fatadelor existente, precum si pentru orice completari sau extinderi. Se vor evita interventiile cu materiale de proasta calitate, sau acele interventii arhitecturale care altereaza spiritul locului. Relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau a altor elemente, cu urmatoarele exceptii: fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor mai late de 3 m, se admit rezalitari de maxim 0,30 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc]; fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1,5 – 3 m se admit rezalitari de maximum 0,15 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc] fata de planul fatadei situat pe aliniament. In cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admite nici un fel de rezalitare. Soclurile vor avea inaltimea de minimum 0,30 m. La nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0,30 m. Balcoanele deschise sau inchise vor putea depasi aliniamentul cu maximum 1 m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minimum 2 m si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minimum 3 m peste cota trotuarului. Firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora. Acoperisurile vor fi realizate din tigla, tabla, si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Lucarnele vor respecta configuratia traditionala. Se interzic imitatii stilistice straine de spiritul locului, precum si utilizarea unor materiale si culori stridente.

Conditii de echipare edilitara – toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice de care dispune localitatea. Se vor realiza conditii adecvate de evacuare a apelor meteorice din curti. Antenele TV – satelit, nu vor fi amplasate in locuri vizibile din circulatiile publice. Toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Imprejmuiri Parcelele vor fi imprejmuite intr-o maniera care sa nu altereze imaginea existenta, prin materialele, coloristica si dimensiunile propuse. Imprejmuirile vor fi transparente [fara a depasi 2 m inaltime] sau opace [fara a depasi 1,5 m inaltime] si vor corespunde acelorasi exigente urbanistice ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului **Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. 30%]**

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – 1,1

L - Zona de locuinte

1] Utilizare functionala

- **utilizari admise** – locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P, P+1.

- **utilizari admise cu conditionari** - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P, P+1, cu urmatoarele conditionari: regimul de construire va fi numai izolat sau cuplat. Toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata. Se admite adapostirea animalelor in anexele gospodaresti. Se admite si depozitarea produselor si reziduurilor, cu conditia ca intre acestea si echipamentele publice si locuinte sa existe o distanta de minimum 25 m.

- **utilizari interzise** - functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, produc poluare si au program prelungit dupa ora 22.00; activitati productive poluante sau cu risc tehnologic; activitati incomode prin depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul activitatilor; depozitarea spre vanzare a unor mari cantitati de substante inflamabile sau toxice; autobaze sau statii de intretinere auto; lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, sau care implica disfunctionalitati in evacuarea si colectarea apelor meteorice.

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] Parcelele locuintelor izolate sau cuplate sunt construibile daca au o suprafata minima de 200 mp si un front la strada de 12 m, iar parcelele locuintelor insiruite sunt construibile daca au suprafata de 150 mp si 8 m front la strada. Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 3 m.

Orientarea fata de punctele cardinale se recomanda evitarea orientarii spre Nord a dormitoarelor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - constructiile definitive nou-aparute vor respecta aliniamentul existent. In cazul in care aliniamentul existent este dezordonat, se va prelua o linie dominanta a aliniamentului. Aceasta reglementare poate fi contrazisa doar de constructiile provizorii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - in situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 m. In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va lipi la acest calcan pe o lungime de maximum 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa,

dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3 m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,5 m. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea calcanului clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5 m. În cazul regimului de construire izolat, distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Circulații și accese Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. În situațiile în care parterul unei clădiri de locuit se transformă și devine destinat altei funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face prin noi accese deschise pe fațadă, modificând arhitectura; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

Stationarea autovehiculelor stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maximum 250 m.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor - se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente, pentru înălțimea maximă luându-se ca reper înălțimea cornișei principale. Înălțimea maximă admisibilă este P+1.

Aspectul exterior al clădirilor – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii. Se vor evita intervențiile cu materiale de proastă calitate, sau acele intervenții arhitecturale care alterează spiritul locului. Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, bancilor sau a altor elemente, cu următoarele excepții: față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3 m, se admit rezalitări de maximum 0,30 m [ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc]; față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 – 3 m se admit rezalitări de maximum 0,16 m [ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc] față de planul fațadei situat pe

aliniament ; in cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari. Balcoanele deschise sau inchise vor putea depasi aliniamentul cu maximum 1 m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minimum 2 m si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minimum 3 m peste cota trotuarului. Acoperisurile vor fi realizate din tigla, tabla, si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Lucarnele vor respecta configuratia traditionala. Se interzic imitatii stilistice straine de spiritul locului, precum si utilizarea unor materiale si culori stridente.

Conditii de echipare edilitara – toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice de care dispune localitatea. Se vor realiza conditii adecvate de evacuare a apelor meteorice din curti. Antenele TV – satelit, nu vor fi amplasate in locuri vizibile din circulatiile publice. Toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Imprejmuiri Parcelele vor fi imprejmuite intr-o maniera care sa nu altereze imaginea existenta, prin materialele, coloristica si dimensiunile propuse.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. - 25 %]

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – 0,6]

A - Zona de activitati productive

A1 – Zona de activitati agro-industriale

A2 – Zona de activitati productive si servicii

A3 – Zona pentru echipare edilitara

1] Utilizare functionala

- **utilizari admise** – pentru toate unitatile de referinta teritoriale sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati. In cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/sau este necesara schimbarea destinatiei se impune reparcelarea zonei. Aceasta se va realiza numai cu conditia elaborarii unui P.U.Z.

A1 – activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale; distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

A2 – activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale; activitati industriale productive si de servicii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse.

A3 – echipari edilitare

- **utilizari admise cu conditionari** – conform P.U.G., pentru **A1, A2, A3** – activitatile actuale vor fi permise a se desfasura in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50 % a poluarii actuale in termen de 5 ani; numai in aceste conditii sunt permise activitati noi – care sa nu atraga cresterea poluarii.

A3 – echipamentele edilitare vor fi aplatate tinand cont de compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism. Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii vor fi acelea prevazute in Regulamentul general de urbanism.

- **utilizari interzise** – in zona vor fi interzise amplasarea institutiilor de interes general, in special in situatiile in care nivelul poluarii depaseste normele in vigoare.

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] – pentru intreaga zona **A** – conform P.U.G., dar dimensiunea loturilor va fi mai mare decat cea a loturilor existente.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se mentine neschimbata situatia existenta

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – in cazul cladirilor noi amplasarea se va face cu o retragere de minimum 4 m de la aliniament in zonele rezidentiale, si de minimum 8 m fata de strazile secundare, si de minimum 10 m fata de strazile principale [DJ 306, DC 51] in zonele economice.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela – distanta intre cladirile respective va fi mai mare sau egala cu media fronturilor opuse, dar nu mai putin de 6 m. In situatiile in care in cladirile respective nu se desfasoara activitati permanente, sau daca nu sunt accese sau ferestre pe latura respectiva – se poate reduce distanta la 3 m.

Circulatii si accese se va pastra pe cat posibil infrastructura existenta, cu accesele si circulatiile existente, realizandu-se in plus altele, acolo unde cerintele locale impun aceasta – accese pentru normele de incendiu.

Stationarea autovehiculelor – stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii reparatii cat si timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, avand fiecare unitate prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere. In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de 1,2 m.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

A1 – se vor respecta inaltimei maxime ale cladirilor de 10 m.

A2 – inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in unitatile de referinta inconjuratoare. Inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente. In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Aspectul exterior al cladirilor – volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile. Tratamentul arhitectural nu va acorda o atentie mai mica tratarii fatadelor posterioare si laterale.

Conditii de echipare edilitara – Se va acorda o atentie sporita colectarii si evacuarii apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare. Se vor racorda la retelele existente toate cladirile nou-propuse.

Spatii libere si spatii plantate – Se va acorda o atentie speciala terenurilor vizibile dintr-o cale de comunicatie publica. Acestea vor fi amenajate corespunzator imaginii generale a localitatii. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minimum 40%, formand pe cat posibil o perdea de vegetatie pe tot frontul incintei. Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Imprejmuiri – Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T.25 - %]
Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – 0.6]

C – Zona pentru cai de comunicatie

1] Utilizare functionala

- **utilizari admise** – conform PUG cu recomandarea de a se admite urmatoarele functiuni: restaurante, mic comert pentru turism
- **utilizari admise cu conditionari** – conform studiilor de specialitate avizat conform legii
- **utilizari interzise** – orice functiuni incompatibile cu functiunea dominanta

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] fara obiect

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se mentine neschimbata situatia existenta

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor fara obiect

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela fara obiect

Circulatii si accese conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Stationarea autovehiculelor conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Aspectul exterior al cladirilor conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Conditii de echipare edilitara conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Spatii libere si spatii plantate conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Imprejmuiri conform studiilor de specialitate avizate conform legii

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. - %] conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – mp Adc/mp teren] conform studiilor de specialitate avizate conform legii

SP - Zona spatiilor verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement

SP1 - Spatii verzi publice cu acces nelimitat [parcuri, gardini publice si fasii plantate publice]

SP2 - Amenajari sportive [teren sportiv]

SP3 – Culoare de protectie sanitara, si fasii de garda pentru infrastructura tehnica

1] Utilizare functionala

- utilizari admise

SP1 - se vor admite numai functiunile de: spatii plantate, circulatii pietonale [dintre care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate], mobilier urban si amenajari exterioare destinate recreerii, spatii de administratie si intretinere aferente acestor functiuni [avand insa suprafata la sol nu mai mare de 20 mp]

SP2 – sunt permise amenajari pentru practicarea activitatilor sportive in spatii descoperite.

SP3 – conform normelor in vigoare

- utilizari admise cu conditionari

SP1, SP2– interventiile vor necesita elaborarea de documentatii stiintifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137 / 1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local

SP3 – se permite utilizarea pentru agrement numai daca insertia spatiilor libere fara vegetatie libera nu afecteaza rolul vegetatiei de garda.

- utilizari interzise

se interzic interventiile care contrazic normele in vigoare, sau care depreciaza caracterul zonei

SP3 – se interzic amenajarile cu efecte daunatoare asupra vegetatiei, precum si acele interventii care atrag locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si a gazelor

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] conform limitelor stabilite, si in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se mentine neschimbata situatia existenta

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Circulatii si accese in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Stationarea autovehiculelor in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Aspectul exterior al cladirilor in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Conditii de echipare edilitara in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Spatii libere si spatii plantate in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Imprejmuiri in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. - %] in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – mp Adc/mp teren] in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

GC - Zona de gospodarie comunală

GC1 – subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală [gospodaria de apa, platforme de deseuri]

GC2 – subzona cimitirelor

1] Utilizare functionala

- utilizari admise

GC1 – constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală, exclusiv cele pentru transporturi

GC2 – cimitire, capele, spatii pentru administratie

- utilizari admise cu conditionari

GC2 - extinderile si cimitirele nou infiintate vor fi admise numai daca respecta normele in vigoare, iar inhumarea se face la mai mult de 50 m de zona rezidentială.

- utilizari interzise

GC1 – pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] - in conformitate cu normele respective in vigoare

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se mentine neschimbata situatia existenta

Cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament in zonele rezidentiale la distanta de minimum 4 m, iar in zonele economice la minimum 8 m pe strazi secundare si 10 m pe strazi principale.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

GC1 distanta fata de limitele parcelei va fi de minimum jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

GC1 distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m sau conform normelor tehnice specifice. In cazul in care cladirile nu au ferestre sau accese pe latura respectiva, precum si daca in cladiri nu se desfasoara activitati permanente, distanta intre cladiri se poate reduce la 3 m.

Circulatii si accese – accesul in incinte va fi asigurat numai dintr-o circulatie publica

Stationarea autovehiculelor – stationarea se va asigura in afara spatiului circulatiei publice; se va prevedea o suprafata de maxim 40% din teren pentru masinile salariatilor si ale vizitatorilor. Va fi – de asemenea – prevazut un gard viu avand 1,20 m inaltime si se va planta cate un arbore la 4 locuri de parcare.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor – inaltimea cladirilor nu va depasi 12 m, cu exceptia cosurilor si instalatiilor

Aspectul exterior al cladirilor volumele constructiilor propuse vor fi simple – iar tratarea arhitecturala nu va dezavantaja fatadele laterale si posterioare, si va pastra spiritul locului.

Conditii de echipare edilitara – va fi acordata o atentie speciala racordarii noilor cladiri propusela retelele existente de apa si canalizare, precum si colectarii si evacuarii apelor uzate

GC2 – se vor asigura spatii de intretinere: depozitare deseuri, un punct sanitar, puncte de apa din reseaua publica. Se va acorda, de asemenea, atentie colectarii si evacuarii apelor uzate.

Spatii libere si spatii plantate – zonele de teren vizibile dintr-o circulatie publica vor fi tratate astfel incat sa nu altereze imaginea localitatii. Retragerile de la aliniament vor fi integrate intr-o fasie vegetala pe tot frontul incintei. Terenurile libere de circulatii, parcaje is platforme functionale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 m

GC2 – se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

Imprejmuirile vor fi opace sau transparente, respectand conditiile impuse de Regulamentul de urbanism.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Pentru GC1

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) se coreleaza cu POT al zonelor invecinate , in cazuri speciale valoarea acestui coeficient se va stabili printr-un studiu amanuntit (PUZ)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) se coreleaza cu CUT al zonelor invecinate , in cazuri speciale valoarea acestui coeficient se va stabili printr-un studiu amanuntit (PUZ)

Pentru GC2

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) va fi de 85%.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) – fara obiect

ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN Se va pastra infrastructura existenta

In privinta trupurilor izolate din extravilan, se prevede pastrarea infrastructurii si modernizarea acesteia:

- **TRUP A** (fost T 1) - Bazine de stocare COMSUIIN FETESTI, suprafata 9,36 ha conform PUG existent, suprafata incinta masurata dupa planul topografic este de aprox. 10.14ha - Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP B** – Centrala solara cu panouri fotovoltaice, suprafata 16.62ha-Zona servicii.
- **TRUP C** (fost T 5) - Cimitir Retezatu, suprafata 0,19 ha- Zona de gospodarie comunala GC2).
- **TRUP D**, Amplasament pentru depozitarea deseurilor provenite din activitati de constructie si demolari, suprafata 020ha, Zona de gospodarie comunala GC1.
- **TRUP E** (fost T7), Statie desecare RAIF Ialomita, suprafata 0,64 ha conform PUG existent, suprafata calculate dupa planul topographic aprox. 1.09ha-Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP F** (fost T 8), Sediul ferma Moldoveanu, suprafata 0,87 ha-Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP G** (fost T 9), Sediul ferma Cegani – canton, suprafata 4,59 ha conform date PUG existent, suprafata incinta masurata dupa planul topografic este de aprox. 6.17ha-Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP H** (fost T11) Sediul ferma Periatsu, suprafata 0,65 ha conform date PUG existent, suprafata incintei masurata dupa planul topografic este de aprox.1.00ha -Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP I** (fost T12) Sediul ferma Complex Berbecuti, suprafata 19,15 ha conform date PUG existent, suprafata incinta masurata dupa planul topografic 23.71ha -Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP J** (fost T13) Sediul ferma Costelu, suprafata 0.36 ha conform date PUG existent, suprafata incinta masurata dupa planul topografic 1.67ha - Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP K** (fost T14) Sediul ferma Rotundu , suprafata 2,57 ha conform date PUG existent, suprafata incinta masurata dupa planul topografic 1.51ha - Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP L** (fost T15) Cabana, suprafata 0,25 ha conform date PUG existent, suprafata incinta masurata dupa planul topografic 0.14ha - Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP M** (fost T16) IAS, suprafata 1.38ha conform date PUG existent, suprafata incinta masurata dupa planul topografic 0.69ha -(Zona de activitati agro-industriale A1)
- **TRUP N** (fost T17) Ministerul Industriilor – statie, suprafata 0,34 ha` - Terenuri ocupate de cai de comunicatie TC.
- **TRUP O**, (fost T18) Sediul ferma Ovidiu, suprafata 2,61 ha conform date PUG existent, suprafata incinta masurata dupa planul topografic 0.88ha -Zona de activitati agro-industriale A1.
- **TRUP P** (fost T19) Ministerul Transporturilor – CFR, suprafata 0,42 ha - Terenuri ocupate de cai de comunicatie TC.
- **TRUP R** (fost T20) IAS, suprafata 0,03 ha conform date PUG existent, suprafata incinta masurata dupa planul topografic 0.27ha -Zona de activitati agro-industriale A1.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Plan Urbanistic General, comuna Stelnica

- **TRUP S** (fost T21) Sediul fermei Dunarea, suprafața 5,59 ha - Zona de activități agro-industriale A1.
- **TRUP T** (fost T22) Depozit carburanți, suprafața 0,56 ha - Zona de activități agro-industriale A1.
- **TRUP Ț**, Conpet, stație de pompare - suprafața incintei măsurată după planul topografic este de aprox. 0.37ha.
- **TRUP U**, Depozit cereale și carburanți, suprafața incintei după planul topografic aprox. 0.55ha.
- **TRUP V**, Complex Agroturistic, suprafața 1.00ha, suprafața conform PUZ, suprafața incintei după planul topografic aprox. 1.57ha.

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI DIN EXTRAVILAN

TA – Terenuri agricole

Se interzice scoaterea din circuitul agricol a acestor terenuri

TF – Terenuri forestiere

Se interzice realizarea de construcții în această zonă

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicație

Se vor păstra traseele existente, în cazuri particulare se va realiza PUZ cu avizul autorităților.

TN – Terenuri neproductive

Se vor păstra în starea actuală, în cazuri particulare se va realiza PUZ

TS – Terenuri cu destinație specială – monumente și situri arheologice

- așezare geto-dacică – între "Valea lui Ilie" și Maltezi

- necropolă rituală geto-dacică - "Gradistea mare" lângă IAS, ferma 8

așezare din epoca bronzului (cultura Coslogeni) – "Gradistea Stoicii", lângă IAS ferma 2, la 2 km est de sat.

Se va interzice, în mod definitiv, realizarea oricăror construcții în zona protejată.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prescripțiile din RLU au ca suport Unitățile Teritoriale de Referință (UTR). Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte. Ele sunt delimitate pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, după cum urmează:

- UTR 1-** cuprine urmatoarele zone
C- zona pentru cai de comunicatie(functiune predominanta)
L- zona de locuinte
- UTR 2-** cuprine urmatoarele zone
L- zona de locuinte (functiune predominanta)
IS- zona servicii
C- zona pentru cai de comunicatie
- UTR 3-** cuprine urmatoarele zone
RSA -Zona destinata activitatilor de recreere, sport si agrement
GC1- zona de gospodarie comunala
C- zona pentru cai de comunicatie
- UTR 4-** cuprine urmatoarele zone
L- zona de locuinte
ISC- zona servicii in centrul localitatii
C- zona pentru cai de comunicatie
GC2- zona de gospodarie comunala
RSA -Zona destinata activitatilor de recreere, sport si agrement
- UTR 5-** cuprine urmatoarele zone
L- zona de locuinte (functiune predominanta)
C- zona pentru cai de comunicatie
IS- zona servicii
- UTR 6-** cuprine urmatoarele zone
IS- zona servicii
C- zona pentru cai de comunicatie
L- zona de locuinte (functiune predominanta)
- UTR 7-** cuprine urmatoarele zone
L- zona de locuinte (functiune predominanta)
C- zona pentru cai de comunicatie
ISC- zona servicii in centrul localitatii
- UTR 8 -** cuprine urmatoarele zone
C- zona pentru cai de comunicatie
L- zona de locuinte
GC2- zona de gospodarie comunala
- UTR 9 -** cuprine urmatoarele zone
C- zona pentru cai de comunicatie
A1 -Zona de activitati agro-industriale
GC2- zona de gospodarie comunala

UTR 10- cuprine urmatoarele zone
C- zona pentru cai de comunicatie
L- zona de locuinte (functiune predominanta)

Arh. Datcu Dobrin

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – R.L.U.

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIERIA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este ***non aedificandi***, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic General, comuna Stelnica

utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - unități micro – sub 10 angajați;
 - unități mici – între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

PLATFORME LOGISTICE – grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

POLI URBANI / TERȚIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca

accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
- servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
- servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
- centre de conferințe;
- edituri, centre media;
- centre și galerii de artă, expoziții;
- unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
- centre de formare și perfecționare;
- unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
- unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
- comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
- servicii diverse - personale colective și sociale;
- restaurante de toate tipurile;
- recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
- hoteluri pentru afaceri;
- locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii liberale;
- mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
- diverse alte activități compatibile.

POLI / ZONE DE TRANSFER – concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Plan Urbanistic General, comuna Stelnică

streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Codul Civil.

Legea fondului funciar nr. 18/1991.

Legea administrației publice locale nr.69/1991 și completări.

Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999).

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Legea nr.26/1996 – Codul silvic.

Legea apelor. nr. 107/1996.

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.

Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Plan Urbanistic General, comuna Stelnica

prevenire și stingere a incendiilor.

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.

SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.

SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.

STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.

PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).

PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.

PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.

PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.

PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.

PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.

1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.

1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.

I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.

I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.

ID 17/1986 – MICH-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.

I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.

I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.

Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Plan Urbanistic General, comuna Stelnica

1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA STELNICA
PLANSĂ ANEXĂ REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

IMPARTIREA INTRAVILANULUI TRUPULUI PRINCIPAL
STELNICA - MALTEZI IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)

