

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.G.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1 Rolul regulamentului general de urbanism

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

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

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

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie **act de autoritate al administrației publice locale** și a fost aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, de către Consiliul Local al comunei Nicorești cu număruldin.....

I.2. Baza legală a elaborării

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

Prin Legea nr. 84 din 2004, publicată în Monitorul Oficial nr. 310/07.04.2004, „se înființează comuna Poiana, județul Galați, având în componență satele Poiana și Vișina, prin reorganizarea comunei Nicorești din același județ”.

În baza acestei legi, **comuna Nicorești** are următoarele sate componente: *Nicorești* – sat reședință de comună, Branîștea, Coasta Lupei, Dobrinești, Fântâni, Grozăvești, Ionășești, Mălureni, Piscu Corbului, Sârbi - sate componente.

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

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.);
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Galați;
- Studiu geotehnic pentru comuna Nicorești elaborat de S.C. CONSPROIECT S.A. Galați.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul General de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul cât și în extravilanul comunei Nicorești.

Intravilanul se referă la satele Branîștea, Coasta Lupei, Dobrinești, Fântâni, Grozăvești, Ionășești, Mălureni, Piscu Corbului, Sârbi și la celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ al comunei Nicorești.

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

Suprafața intravilanului aprobată pentru comuna Nicorești prin prezentul P.U.G și R.L.U este 697,32 ha.

Zonificarea funcțională a comunei Nicorești s-a stabilit în conformitate cu planșele A3.1, A3.2 și R.L1., R.L.2 în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, care se vor aplica în cadrul fiecărei zone.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșelor de Reglementări A3.1 și A3.2.

U.T.R. – ul este o prezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă și omogenitate funcțională, structurală și de morfologie urbană (rurală), fiind delimitată prin limite fizice existente în teren (străzi sau limite de proprietate) și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

Intravilanul comunei Nicorești a fost împărțit în 80 U.T.R–uri, astfel:

- TRUP 1 – sat Nicorești
 - U.T.R 1
 - zonă pentru locuințe;
 - zonă pentru instituții și servicii existente;
 - zonă pentru instituții și servicii propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement existente;
 - zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement propuse;
 - zonă cu destinație specială;

- zonă pentru gospodărie comunală;
- U.T.R 2
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru gospodărie comunală;
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- U.T.R 3
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru echipare edilitară;
- U.T.R 4
 - zonă pentru unități agricole;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- U.T.R 5
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- U.T.R 6
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- U.T.R 7
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru căi de comunicație;

- zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;
- zonă pentru gospodărie comunală;
- U.T.R 8
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- U.T.R 9
 - zonă pentru unități agricole;
- U.T.R 10
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- TRUP 2– sat Braniștea
 - U.T.R 11
 - zonă pentru locuințe;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru gospodărie comunală existente;
 - zonă pentru gospodărie comunală propuse;
 - U.T.R 12
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 3– sat Sârbi
 - U.T.R 13
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii;

- zonă pentru căi de comunicație;
- zonă pentru gospodărie comunală;
- zonă pentru echipare edilitară propuse;
- U.T.R 14
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- U.T.R 15
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru unități agricole;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- U.T.R 16
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- TRUP 4– sat Dobrinești
 - U.T.R 17
 - zonă pentru locuințe;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru gospodărie comunală;
 - U.T.R 18
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - U.T.R 19
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;

- zonă pentru echipare edilitară propuse;
- U.T.R 20
 - zonă pentru locuințe;
 - zonă pentru unități agricole;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- TRUP 5– sat Grozăvești
 - U.T.R 21
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - U.T.R 22
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 6– sat Fântâni
 - U.T.R 23
 - zonă pentru locuințe;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru unități industriale și depozitare;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru gospodărie comunală;
 - U.T.R 24
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - U.T.R 25
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru unități agricole;

- zonă pentru căi de comunicație;
- U.T.R 26
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru unități agricole;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 7– sat Piscu Corbului
 - U.T.R 27
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
 - U.T.R 28
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- TRUP 8– sat Coasta Lupei
 - U.T.R 29
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru gospodărie comunală;
 - U.T.R 30
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;

- zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 9– sat Mălureni
 - U.T.R 31
 - zonă pentru locuințe existente;
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru unități industriale și depozitare;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- TRUP 10– sat Ionășești
 - U.T.R 32
 - zonă pentru locuințe;
 - zonă pentru instituții și servicii existente;
 - zonă pentru instituții și servicii propuse;
 - zonă pentru unități agricole;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru gospodărie comunală;
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
 - U.T.R 33
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - U.T.R 34
 - zonă pentru unități agricole;
 - U.T.R 35
 - zonă pentru locuințe propuse;
 - zonă pentru căi de comunicație;
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
 - zonă pentru unități agricole;
- TRUP 11 – U.T.R 36
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;

- TRUP 12 – U.T.R 37
 - zonă pentru gospodărie comunală propuse;
- TRUP 13 – U.T.R 38
 - zonă pentru gospodărie comunală propuse;
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 14 – U.T.R 39
 - zonă pentru unități agricole;
- TRUP 15 – U.T.R 40
 - zonă pentru locuințe;
- TRUP 16 – U.T.R 41
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 17 – U.T.R 42
 - zonă pentru locuințe;
- TRUP 18 – U.T.R 43
 - zonă pentru instituții și servicii;
 - zonă pentru gospodărie comunală;
- TRUP 19 – U.T.R 44
 - zonă pentru unități agricole;
 - zonă pentru căi de comunicație;
- TRUP 20 ÷ TRUP 30 – U.T.R 45 ÷ U.T.R. 55
 - zonă pentru locuințe;
- TRUP 31 – U.T.R 56
 - zonă pentru gospodărie comunală propuse;
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 32 – U.T.R 57
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 33 – U.T.R 58
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;

- TRUP 34 ÷ TRUP 40 – U.T.R 59 ÷ U.T.R. 65
 - zonă pentru locuințe;
- TRUP 41 – U.T.R 66
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 42 – U.T.R 67
 - zonă pentru echipare edilitară;
- TRUP 43 – U.T.R 68
 - zonă pentru echipare edilitară propuse;
- TRUP 44 – U.T.R 69
 - zonă pentru instituții și servicii propuse;
- TRUP 45 – U.T.R 70
 - zonă pentru locuințe;
- TRUP 46 – U.T.R 71
 - zonă pentru gospodărie comunală;
 - zonă pentru echipare edilitară;
- TRUP 47 – U.T.R 72
 - zonă pentru echipare edilitară;
- TRUP 47 ÷ TRUP 52 – U.T.R 73 ÷ U.T.R. 77
 - zonă pentru locuințe;
- TRUP 53 – U.T.R 78
 - zonă pentru unități agricole;
- TRUP 54 – U.T.R 79
 - zonă pentru unități agricole;
- TRUP 55 – U.T.R 80
 - zonă pentru echipare edilitară propuse.

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

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

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Terenurile agricole din extravilan (TA) s-au delimitat conform planșelor A1, R.L.1. și R.L.2 și se supun prevederilor **art. 3** din **R.G.U.**

Din suprafața totală 7.069,57 ha ce reprezintă teritoriul administrativ al comunei Nicorești, terenurile agricole din extravilan ocupă 4.724,79 ha, reprezentând 66,83 % din teritoriul comunei.

Necesitatea extinderii localităților urbane și rurale poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ al acestora.

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

Corelat cu prevederile acesteia, Legea nr. 50/1991 (republicată) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Nicorești se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991

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

4.2 Terenurile agricole din intravilan (TA) s-au delimitat conform planșelor A1 R.L.1. și R.L. 2 și se supun prevederilor **art. 4** din **R.G.U.**

Din suprafața totală 697,32 ha care reprezintă teritoriul intravilan al comunei Nicorești, terenurile agricole ocupă 83,21 ha, reprezentând 11,93 % din acesta și 1,18 % din teritoriul total al comunei.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art. 4** din **R.G.U.** și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonificării funcționale** stabilite prin P.U.G.

Reglementările cuprinse în art. 4 reprezintă o sinteză a prevederilor prezentului Regulament, referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în cadrul localității, la asigurarea echipării tehnico-edilitare și a compatibilității funcțiunilor, precum și a procentului de ocupare a terenului.

4.3 Suprafețele împădurite din teritoriul administrativ al comunei Nicorești s-au delimitat conform planșelor A1 R.L.1 și R.L.2 și se supun prevederilor **art. 5** din **R.G.U.**

Din suprafața totală 7.069,57 ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Nicorești, suprafețele împădurite ocupă 1.171,00 ha, reprezentând 16,56 % din teritoriul comunei.

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

Fondul forestier, proprietate publică sau privată, reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora. Respectarea prevederilor art. 5 asigură conservarea unei bogății naturale – pădurea – și permite diminuarea

tendințelor de ocupare cu construcții a terenurilor silvice prin defrișări succesive (fenomen întâlnit pe versanții împăduriți).

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

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărie a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice-cu, sau fără defrișarea pădurii-se aprobă potrivit legii.

4.4 Resursele de apă ale comunei Nicorești sunt puse în evidență în cadrul planșelor A1 și R.L.1 și R.L.2 și se supun prevederilor **art. 7 din R.G.U.**

Din suprafața totală 7.069,57 ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Nicorești, resursele de apă ocupă 69,00 ha, reprezentând 0,97 % din teritoriul comunei.

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

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

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de „Hotărârea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară – H.G. 101/1997”.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau, în principal, din:

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

4.5 Zone construite protejate. Conform listei monumentelor istorice din județul Galați, actualizată în 2004, publicată în M.O. 646 bis din 16.07.2004, figurează:

- cod GL-II-m-B-03086 sat Nicorești, comuna Nicorești – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” – în centrul satului - 1728;
- cod GL-II-m-B-03087 sat Nicorești, comuna Nicorești – Ansamblul bisericii „Adormirea Maicii Domnului” – în centrul satului - 1780;
- cod GL-II-m-B-03087.01 sat Nicorești, comuna Nicorești – Biserica „Adormirea Maicii Domnului” – în centrul satului - 1780;
- cod GL-II-m-B-03087.02 sat Nicorești, comuna Nicorești – turn clopotniță – în centrul satului - 1780;
- cod GL-II-m-B-03088 sat Nicorești, comuna Nicorești – Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae”-Banu – lângă primărie - 1807;
- cod GL-II-m-B-03088.01 sat Nicorești, comuna Nicorești – Biserica „Sf. Nicolae”-Banu – lângă primărie - 1807;
- cod GL-II-m-B-03088.02 sat Nicorești, comuna Nicorești – zid incintă – lângă primărie - 1807;

Zonele de protecție a monumentelor se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite de Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național construit în colaborare cu organismele centrale și locale specializate (ale M.T.C.T. și M.A.A.P.M.). Conform art. 59 (legea nr. 422/2001) se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de **100 m** în localitățile urbane, **200 m** în localitățile rurale și **500 m** în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric.

Aplicarea **art. 9 din R.G.U.** poate veni în sprijinul diminuării tendințelor de alterare a calității fondului construit și a coerenței ansamblurilor cu valoare de patrimoniu cultural, prin executarea unor construcții noi sau a lucrărilor de reparații neautorizate în zonele delimitate cu regim de rezervație.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele delimitate pe planșele parte componentă a P.U.G comuna Nicorești.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art. 10 din R.G.U.** În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar

după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare.

5.2 Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de **zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă și canalizare**, conform **art. 11** din **R.G.U.**

5.3 Se va ține cont că pe teritoriul comunei Nicorești există sedii ale fostelor CAP-uri (unele din ele nefuncționabile în prezent) și în care se pot dezvolta activități industriale sau agricole. În funcție de specificul activităților, trebuie ținut seama că autorizarea executării construcțiilor cu **funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**, se supune prevederilor **art.12** din **R.G.U.**

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

5.4 Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planșelor de specialitate ale Planului Urbanistic General, în funcție de necesitățile de dezvoltare ale comunei Nicorești și programele guvernamentale privind modernizarea localităților rurale.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțial a acestor lucrări de către investitorii interesați.

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

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile **art.13** din **R.G.U.**. Orice construcție-în funcție de dimensiuni, destinație sau amplasare **față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată**, poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a **obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente**-parțial sau total, de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către Consiliul Local.

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

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.).

Țesutul urban prezintă configurații diferite în cadrul aceleași categorii funcționale, ceea ce conduce în procesul de elaborare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a celor de urbanism cu

regulamentele aferente acestora la împărțirea, din rațiuni operaționale, a teritoriului, în zone și subzone funcționale.

În urma acestei analize trebuie precizate funcțiunile dominante ale zonelor urbane, funcțiunile complementare acestora (deci compatibile), disfuncțiunile și incompatibilitățile constatate precum și necesitățile de delimitare a unor subzone funcționale care prezintă configurații distincte ale țesutului urban.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor va respecta prevederile **art. 14** din **R.G.U.**

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

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

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$, treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la **R.G.U.**

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare pe teren, stabilite prin prezentul Regulament sau prin regulamentele locale de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului, precizate în anexa nr. 2 la **R.G.U.**

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

- Destinația zonei specificate la punctul 2.1 se stabilește pe baza funcțiunilor dominante ale construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul P.U.G. – ului.
- Zonele rurale de la subpunctul 2.1.4., cuprind suprafețele de teren cu funcțiune dominantă agricolă de pe teritoriul satelor, ce pot fi delimitate prin P.U.G. (zone și subzone funcționale), sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia țesutului urban al localității.

Condițiile de amplasare în cadrul terenului de la punctul 2.2 al anexei nr. 2 la **R.G.U.** pentru categoriile de construcții specificate la subpunctele 2.2.2 – 2.2.4 se vor corela cu procente maxime de ocupare a terenului, după caz.

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

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

Art. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei (pentru stabilirea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei).

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

Art. 31 – Înălțimea construcțiilor (pentru stabilirea configurației volumetrice a clădirilor și determinarea, după caz, a coeficientului de utilizare a terenului luând în calcul nivelurile supraternare ale construcțiilor).

Art. 33 – Parcaje (pentru determinarea porțiunii din suprafața parcelei ocupate de parcaje și garaje).

Art. 34 – Spații verzi și plantate (pentru stabilirea procentului din suprafața parcelei ocupată de acestea).

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale codului Civil, nemenționate în Regulamentul general de urbanism, dar înscrise în Cartea funciară, cum ar fi:

- servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul anumitor conformări ale acoperișului).
- servitutea de a nu zidi pe un fond (non aedificandi).

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

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

5.7 Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în conformitate cu Lista obiectivelor de utilitate publică propuse cuprinsă în memoriul general al Planului Urbanistic General al comunei Nicorești.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecție sanitară a surselor, rețelelor, stații de pompare, etc.) se face cu respectarea prevederilor **art. 16** din **R.G.U.**

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județelor sau a persoanelor fizice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

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

II.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

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

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Prin prevederile regulamentelor locale de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

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

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

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumuri publice va ține seama de prevederile **art. 18** din **R.G.U.** Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- în afara localităților – **extravilan:**

➤ DRUMURILE JUDEȚENE: - clasa tehnică III – 7,00 m parte carosabilă, 9,00 m platforma drumului – la care se adaugă lățimea șanțurilor sau a rambleului (1-1,5 m);

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

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

- drumuri comunale cu o bandă de circulație – 4,00 m parte carosabilă, 5,00 m platforma drumului, la care se adaugă lățimea șanțurilor sau a rambleului (1-1,5 m), se prevăd la minim 200 m platforme de încrucișare cu partea carosabilă de 6,00 m.

- în localități – **intravilan:**

➤ DRUMURILE JUDEȚENE: - străzi principale două benzi de circulație minim 5,50 m parte carosabilă, 11,00 -14,00 m între garduri cu acostamente de 0,75 m, șanțuri de 1,00 m, spații de circulație 1,00 m.

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

Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu

obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

6.3 Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între strada – domeniu public și limita spre strada a parcelei – domeniu privat).

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

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z., P.U.D.).

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

6.4 Amplasarea în interiorul parcelei

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil (2,0 m-H/2)**, precum și

asigurare distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4,00 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,00 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,00 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

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

Distanele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care se construiește;
- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din cele două clădiri, dar nu mai puțin de 3 m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor etc. se va face la distanță față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul F.R.E, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel – să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc.);
- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea de 1,5 m.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Accese carosabile

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

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1 din anexa nr. 4 la **R.G.U.** prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității Teritoriale de Pompieri.

7.2 Accese pietonale

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

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

- *Utilizări permise:* construcții și amenajări la care se asigură accesele pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

- *Utilizări permise cu condiții:* tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:
 - accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
 - accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.
- *Utilizări interzise:* se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces accesibile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Echiparea edilitară a teritoriului comunei în sistem centralizat, reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenții economici și instituțiile specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).

Echiparea edilitară în sistem individual, reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Rețeaua publică de alimentare cu apă, este ansamblul de lucrări inginerești, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de canalizare, este ansamblul de lucrări inginerești, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul comunei, aparține domeniului public și este exploatată de instituțiile publice specializate.

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național al localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului ;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliniatului anterior cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile aliniatelor de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Branșamentul de apă, este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire).

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

Branșamentul electric, este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Branșamentul de gaze, este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

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

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995

privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate a rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județe sau în municipiul București, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Domeniul public, este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Bunurile, aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Serviciile publice, reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Rețelele edilitate fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidență cadastrală.

Fac excepție de la prevederile prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv a acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

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

9.1 Parcelarea

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

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

În caz de **reparcelare**, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

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

În cazul modului de locuire specific comunei Nicorești, **R.G.U** prevede **pentru parcelările noi** suprafețe de **minimum 150 m²** și front la stradă de **minimum 8 m** pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor, etc.) și respectiv o suprafață de **minimum 200 m²** cu front la stradă de **minimum 12 m** în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

Pentru obținerea unui țesut rural coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

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

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

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

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (**art. 31 din R.G.U.**).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală, construcții aferente transportului feroviar etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

În general, **în cadrul comunei Nicorești se recomandă construcții cu maxim 3 niveluri, P+2 – cu înălțime de cca. 10 m la cornișă.**

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLSAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1 Parcaje

Parcajele, sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Garajele, sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acesteia, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

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

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

10.2 Spații verzi și plantate

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

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

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

10.3 Împrejmuiri

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

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

Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participante la

crearea peisajului rural sau urban, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejmirile amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acesta se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmirile grădinilor.

10.4 Autorizarea directă

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

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

La emiterea autorizației de construire se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse avizele și acordurile legale.

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

Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

10.5 Destinația unui teren sau a unei construcții. În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

10.6 Organele administrației publice competente. Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrației Publice Locale.

10.7 Litigiile. Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.11 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei Nicorești s-a realizat cu respectarea **art. 14** din **R.G.U.** și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localităților, cuprinse în anexa 1 a **R.G.U.**

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de „Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației”, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Distanțele minime de protecție sanitară între o serie de activități **propuse** care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei Nicorești, vor fi:

- **Platforma de gunoi** se amplasează la cca. **500 m** distanță față de zona de locuit; amplasarea exactă urmând să se facă pe baza unui studiu de impact asupra mediului elaborat de societăți acreditate;
- În interiorul comunei, în jurul **cimitirelor** existente și a extinderii propuse nu se vor realiza construcții la o distanță mai mică de **50 m** cât reprezintă zona de protecție sanitară a cimitirelor. Se interzice autorizarea unor noi construcții la distanță mai mică de 50 m față de gardul cimitirului. Se pot autoriza numai reparații curente la construcții existente;
- Față de **puțurile forate**, s-a instituit o zonă de protecție sanitară de **20 m**, pentru **gospodăriile de apă** o zonă de **50 m**, pentru **rezervoarele de apă** o zonă de **25 m**, iar pentru zonele de captare a izvoarelor – **35 m**;

- Față de **stația de epurare**, s-a instituit o zonă de protecție sanitară de 300 m;

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele A3.1 și A3.2 de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. O zonă funcțională, de exemplu zona de locuit, este formată din totalitatea terenurilor – subzonelor, destinate locuirii din teritoriul intravilan.

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



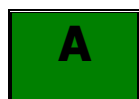
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE



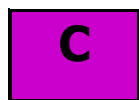
- ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII



- ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE



- ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE



- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ



- ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT



- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

GC - ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- în teritoriul **extravilan**, mai există terenuri care aparțin următoarelor **zone funcționale**:

TA – Terenuri agricole

TF – Terenuri forestiere

TH – Terenuri aflate permanent sub ape

TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație

TN – Terenuri neproductive

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN



ZONA PENTRU LOCUINȚE

CAP.I - GENERALITĂȚI

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

- **L** – zona cu **LOCUINȚE** individuale – existente
- **L.p** – zona cu **LOCUINȚE** individuale P÷P+2 - **propuse**

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Zona este compusă din locuințe de tip rural **existente/propuse** și locuințe colective (blocuri) **existente** în cadrul subzonelor **L / L.p**.

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Instituții publice și servicii;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise sunt:

- locuințe individuale cu caracter rural în subzonele **L** și **L.p**;
- modernizări și reparații la clădiri existente;
- construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

Art.5 – Interdicții temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de

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

- **se pot realiza locuințe, cu condiția** existenței studiului de specialitate privind rezolvarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50 m măsurată din centrul actual al intersecției în subzonele marcate cu cerc în planul unității teritoriale de referință;
- **se pot realiza locuințe, cu condiția** existenței unei documentații de urbanism (plan zonal sau de lotizare aprobat) și respectarea condițiilor geotehnice în subzona **L.p** – zonă de locuințe **p** propuse în **U.T.R.2., U.T.R.3., U.T.R.5., U.T.R.6., U.T.R.7., U.T.R.8., U.T.R.10., U.T.R.12., U.T.R.13., U.T.R.15., U.T.R.16., U.T.R.19., U.T.R.21., U.T.R.22., U.T.R.24., U.T.R.25., U.T.R.26., U.T.R.27., U.T.R.28., U.T.R.29., U.T.R.30., U.T.R.31., U.T.R.33., U.T.R.35.**

Art.6 – Interdicții permanente

➤ s-au stabilit în zonele:

- de **protecție a rețelelor electrice** conform reglementărilor în vigoare – zona de protecție este fixată de către organismele abilitate la autorizarea construcțiilor;

- de **protecția sanitară a cimitirelor** – în subzonele **GC** din U.T.R.1, U.T.R.2, U.T.R.7, U.T.R.11, U.T.R.13, U.T.R.17, U.T.R.23, U.T.R.29, U.T.R.32 și **GC.p** din U.T.R.11 aflate la limita cimitirelor (când acestea nu sunt despărțite de o stradă de terenurile ocupate cu locuințe), nu se vor autoriza locuințe pe o distanță de 50 m față de gardul cimitirului; în subzonele cu locuințe existente amplasate sub limita de 50 m față de gardul cimitirului, nu se vor mai autoriza construcții noi sub această limită, ci numai reparații la construcții existente și se va realiza o perdea de protecție la gardul cimitirului de minim 5 m lățime.

CAP.III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Art.8 – Amplasarea față de aliniament – în condițiile respectării prevederilor **art. 23 din R.G.U.** și a profilelor transversale prezentate în planșele A3.1 și A3.2 - Reglementări urbanistice - zonificare.

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

Art.10 – Amplasarea față de drumurile publice – se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** și profilele transversale și regimurile de aliniere prezentate în planul cu unități teritoriale de referință.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

Art.16 – Înălțimea construcțiilor- conform **R.G.U. art. 31** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

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

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

Coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafață desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.** – poate fi:

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

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

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

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

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru instituții publice și servicii sunt:

- **IS** – subzonă pentru instituții publice și servicii existente
- **IS.p** - subzonă pentru instituții publice și servicii propuse

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei : instituții publice și servicii

Zona este compusă din:

- Terenuri pentru construcții administrative
- Terenuri pentru construcții comerciale
- Terenuri pentru construcții de cult
- Terenuri pentru construcții de cultură
- Terenuri pentru construcții de învățământ
- Terenuri pentru construcții de sănătate
- Terenuri pentru alte categorii de instituții publice și servicii

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuirea;
- activități economice nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **IS**, sunt instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora, cu excepția subzonelor specificate la art. 5 și art. 6 de mai jos.

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

Art.6 – Interdicții permanente s-au stabilit în zonele de **protecție a rețelelor electrice** conform reglementărilor în vigoare – zona de protecție este fixată de către organismele abilitate la autorizarea construcțiilor;

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

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

- a. cerere potențială;**
- b. zonă deservită;**
- c. raza de servire;**
- d. suprafața minimă de teren / locuitor.**

❖ UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT – a se vedea anexa nr. 1 – 1.6 din R.G.U.

Principii:

- cuplarea, pe cât posibil, a unităților diferite (ex: școală+grădiniță);
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens (în special greu);
- asigurarea accesibilității la transportul public;
- conlucrare cu alte unități de interes public.

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;

- asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de minim 50,00 m.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Grădinițe	populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 locuitori	zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5 min mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 locuitori	zone 3.000-12.000 locuitori	500-1000 m (15 min mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 locuitori	zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

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

Principii:

- accesibilitatea la transport public;
- vecinătăți liniștite;
- cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- conlucrare cu alte unități de interes public.

Reguli:

- evitarea amplasării în zonele poluate;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate;
- echiparea tehnico-edilitară;
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public și pentru salariați;
- amenajarea spațiilor plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Creșe	populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/100 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori	200-300 m (5 min mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani și abandonatți	populație 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	total populație; norma 7.000 consultații/an/1000 locuitori	zona localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25 min mers pe jos)	3,0 mp/consultație
Farmacie	populație totală; normabil funcție de necesități	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1000m (15 min mers pe jos)	20 mp/1000 locuitori

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

Principii:

- vecinătăți liniștite, cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte unități de interes public.

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare și pe terenuri impropriei construirii;
- asigurarea circulației pietonale și carosabile;
- echiparea tehnico-edilitară;
- retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- spații verzi și plantate.

Norme pentru:

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

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

Principii:

- vecinătăți liniștite;
- cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor;
- conlucrarea cu alte unități de interes public.

Reguli:

- amplasarea în zone compatibile
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea circulației pietonale și carosabile;
- orientarea față de punctele cardinale.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Biserica parohială	populație aparținând aceleiași confesiuni; norma un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,08-0,09 mp./enoriaș

❖ **CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE** – a se vedea anexa nr. 1 – 1.1 și 1.2 din **R.G.U.**

Principii:

- asigurare accesibilității la transport public;
- amplasarea după importanță (zonă centrală);
- conlucrare cu alte funcțiuni.

Reguli:

- evitarea amplasării în zonele poluate sau pe terenuri impropriei construirii;
- amplasarea în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes;
- accese pietonale și carosabile;
- echiparea tehnico-edilitară;
- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu;

- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Sedii, birouri, firme	total populație	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp.
Clădiri ale administrației locale	total populație; norma 3-4 angajați/1000 locuitori	localitate	nenormabil	0,10 mp.

❖ UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII – a se vedea anexa nr. 1 – 1.3 din R.G.U.

Principii:

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

Reguli:

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

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și	total populație normă 200 mpAdc/1000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5 min mers pe jos)	0,50 mp.

prestări servicii de solicitare frecvență)				
Piață agro-alimentară	total populație normă 120 mpAdc/1000 locuitori	localitate și teritoriu (min 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp.
Stație service auto	total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp.

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

Principii:

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

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăștinoase;
- amplasarea preferențială în zone specializate;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- echiparea tehnico-edilitară;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii	total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5 min mers pe jos)	1,0-1,3 mp.
Amenajări sportive pentru învățământ	total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15 min mers pe jos)	6,5 mp.

III.2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.5 – Orientarea față de punctele cardinale – conform **R.G.U. art. 17** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.6 – Amplasarea în interiorul parcelei – conform **R.G.U. art. 24** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.7 – Amplasarea față de aliniament – conform prevederilor **art. 23 din R.G.U.** și a profilelor transversale prezentate în planșele A3.1 și A3.2 de Reglementări.

Art.8 – Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **art. 18 din R.G.U.** și profilele transversale prezentate în planul fiecărei unități teritoriale de referință.

III.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.9 - Accese carosabile – conform **R.G.U. art. 25** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.10 – Accese pietonale – conform **R.G.U. art. 26** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

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

Art.11 - Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente - conform **R.G.U. art. 27** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.12 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi - conform **R.G.U. art. 28** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

III.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.13 - Parcelare - conform **R.G.U. art. 30** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.14 – Înălțimea construcțiilor- conform **R.G.U. art. 31** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

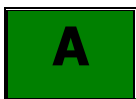
Art.15 – Aspectul exterior al construcțiilor - conform **art. 32 din R.G.U.** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Art.16 – Procentul de ocupare al terenului- conform **R.G.U. art. 15** se va respecta **POT-ul maxim de 30 %**.

III.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art.17 – Spații verzi - conform **R.G.U. art. 34**.

Art.18 – Împrejuriri- conform **R.G.U. art. 35** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.



ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – În cadrul satelor comunei Nicorești, terenurile ocupate cu unități agricole fac parte din subzonele **A** – unități agricole existente.

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei: unități agricole

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

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unități industriale;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **A** sunt unitățile agricole și funcțiunile complementare acestora.

Art.5 – Utilizări interzise - realizare de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freatică.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

Art.9 – Amplasarea față de drumurile publice

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

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

Art.15 – Înălțimea construcțiilor- conform **R.G.U. art. 31** și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

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

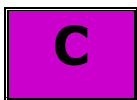
La autorizarea noilor construcții în cadrul subzonelor **A** se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe.

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

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.18 – Spații verzi - conform R.G.U. art. 34. și regulile de bază cuprinse în prezentul regulament.

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



ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru căi de comunicație a comunei Nicorești sunt următoarele subzone:

- căi de comunicație rutiere:

C – subzona căi de comunicație rutiere existente;

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei: căi de comunicație și construcții aferente.

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente **existente**.

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- rețele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- parcaje publice și spații de staționare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public–clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale”;
- lucrări de terasament;

- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

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

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

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație;
- modernizarea străzilor existente, marcate în Planul de circulație;
- modernizarea intersecțiilor marcate cu cerc pe planul U.T.R. până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- realizarea de poduri, pasarele, etc.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Art.7 – Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile **art. 18 și art. 20 din R.G.U.** și de recomandările prezentului Regulament Local.

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

Art. 8 – Amplasare construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor **art. 23 și 24 din R.G.U.**; distanțele se vor respecta la diferite tipuri de parcaje și

clădiri vor ține seama de „Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” – indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar – front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m;
- parcaje – garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule – front de locuințe, birouri – 15 m;
- parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale – 25 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor – 5 m.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

III.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

Art.12 – Înălțimea construcțiilor- conform **R.G.U. art. 31** pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

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

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

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

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

- parcajele publice să fie plantate și înconjurată de garduri vii de 1,20 m înălțime.

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement sunt:

- **SP** – subzonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement existente
- **SP.p** – subzonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement propuse

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei:

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

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- instituții publice sau servicii nepoluante care completează funcțiunea de bază a zonei;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- amenajarea de spații verzi și funcțiuni complementare acestora;
- amenajări pentru sport, recreere, inclusiv dotările aferente;
- perdele de protecție între zone funcționale incompatibile;
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan și în teritoriul administrativ al comunei Nicorești.

Art.5 – Utilizări permise cu condiții

- amenajări de spații verzi, parcuri, terenuri de sport, perdele de protecție și funcțiuni complementare în condițiile respectării prevederilor **art. 20** din prezentul regulament;

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

Art.6 – Utilizări interzise

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

- orice fel de construcții și amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu caracterul zonei;

- orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală;

- depozitare de deșeuri.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE se referă la construcțiile complementare care se vor amplasa în interiorul spațiilor verzi. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale din care fac parte.

La autorizarea construcțiilor pe tot teritoriul comunei Nicorești, o mențiune specială trebuie acordată aplicării **art. 34** și anexei nr. 6 din **R.G.U.**, prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de construcții, spațiile verzi și plante, cu rol decorativ și de agrement, necesar a fi prevăzute.

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale DS – subzone existente cu terenuri pentru activități cu caracter militar și special.

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei: activități cu profil special.

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- ferme agricole;
- locuințe de serviciu;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **DS** sunt permise activități cu caracter militar și special și funcțiunile complementare acestora.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

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



ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAP.I - GENERALITATI

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

- **GC** – zona de **gospodărie comunală existentă**
- **GC.p** – zona de **gospodărie comunală propusă**.

Art.2 – **Funcțiunea dominantă a zonei** gospodărie comunală.

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

- Trup 1 – Cimitire existente – U.T.R. 1, U.T.R.2, U.T.R.7
- Trup 2 – Cimitir existent – U.T.R. 11
- Trup 3 – Cimitir existent – U.T.R. 13
- Trup 4 – Cimitir existent – U.T.R. 17
- Trup 6 – Cimitir existent – U.T.R. 23
- Trup 8 – Cimitir existent – U.T.R. 29
- Trup 10 – Cimitir existent – U.T.R. 32
- Trup 46 – Platformă deșeuri existentă – U.T.R. 71
- Trup 46 – Puț sec existent – U.T.R. 71

Subzona de gospodărie comunală propusă **GC.p** este compusă din:

- extindere cimitir - Trup 2 – U.T.R.11
- platformă de gunoi și puț sec - Trup 13 – U.T.R.38
- platformă de gunoi și puț sec - Trup 31 – U.T.R.56

Art.3 – **Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt:

- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico – edilitare.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – Utilizările permise în zona **GC** sunt construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității – amenajări salubritate.

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții – toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de „Norme de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației”, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **GC** trebuie să țină seama de **distanța minimă de protecție sanitară** între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 500 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

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

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1 – Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitară a comunei Nicorești sunt:

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

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei: construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Zona este compusă din puțuri, rezervoare de apă și gospodării de apă, P.T.A.

Art.3 – Funcțiunile complementare nu se recomandă.

CAP.II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Art.5 – Utilizările permise cu condiții

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

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

- **distanțele minime de protecție sanitară** între stația de tratare și unele activități din teritoriul comunei. Distanța minimă este de 300 m; această distanță poate fi modificată pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

- **condițiile de protecție** a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

CAP.III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE se referă la instituțiile care coordonează activitatea în domeniu. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale din care fac parte.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

V.1. TA – TERENURI AGRICOLE

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

V.2. TF – TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Nicorești s-au delimitat conform planșei A1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art. 5 din R.G.U.**

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

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante) **poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii** și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

V.3. TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă „Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

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

V.4. TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Terenurile ocupate de căi de comunicație rutieră din extravilan s-au delimitat conform planșei A1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art. 18 și 20 din R.G.U.**

V.5. TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

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

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte.

Ele vor fi delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Unitățile Teritoriale de Referință se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție.

Pentru U.T.R.-urile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Partea grafică, curpinzând schema împărțirii localității în U.T.R.-uri, precum și fiecare unitate teritorială de referință, este anexată la Regulamentul Local de Urbanism.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R. – ul în care solicitantul se înscrie și extrage, în mod obligatoriu, prescripțiile din R.G.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

ÎNTOCMIT,

ARH. ROXANA MARIA GHEORGHIU

T.N.A. 773