

**P**LAN

**U**RBANISTIC

**G**ENERAL

COMUNA **MALU**

JUDETUL **GIURGIU**

PROIECTANT GENERAL:

**SC SEPANA SRL-GIURGIU**

PROIECTANT URBANISM :

**SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA – SRL - BUCURESTI**

**REGULAMENT de URBANISM**

## **CAP I - PRINCIPII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**(1.1)** Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei **Malu**, atat in intravilan, cat si in extravilan. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ ale comunei.

**(1.2)** Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al comunei **MALU** .

**(1.3)** Regulamentul local de urbanism constituie **act de autoritate al administratiei publice locale** si a fost **aprobat** pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50 republicata in 1997, de catre Consiliul local al comunei **MALU**, cu nr. ....din ..... \*

**(1.4)** Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### **2. CADRUL LEGAL**

**(2.1)** La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei Vedea sta **Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996**.

De asemenea, a fost avut in vedere GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996.

**(2.2)** In cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei Malu se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii :

- Planul de amenajare a teritoriului national
- Planul de amenajare a teritoriului judetean Giurgiu
- Schita de sistematizare a comunei – anterior 1990
- Studiul geotehnic pentru comuna Vedea , ce a cuprins și satul Malu

Totodata acesta se coreleaza si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- o Constitutia Romaniei;

- Codul civil;
- Legea nr. 3/1978 privind asigurarea sanatatii populatiei;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G. nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind Administratia publica locala;
- Legea nr. 33/1994 -exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national; - Legea nr.137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic;
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 1061/1996 privind protectia civila;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea locuintei nr. 114/1996
- Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 50/1991- republicata in 2008-privind autorizarea constructiilor
- OUG 839/2009 – Norme de aplicare a Legii 50
- OUG nr 27/08 2008, privind modificarea și completarea legii 350/2001
- HGR nr 1143/09 2007 – privind instituirea de noi arii naturale protejate
- HGR nr 1284/10 2007 – privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene « Natura 2000 », în Romania
- Ordinul 1964/12 2007 –privind instiuirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene « Natura 2000 », în Romania

### **3 DOMENIUL DE APLICARE**

**(3.1)** Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, **in limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localitatii** (Legea nr. nr 337/ 30 septembrie 2003).

Intravilanul se refera la **satul Malu** si celelalte **trupuri** aflate in teritoriul administrativ al comunei .

**(3.2)** Intravilanul aprobat conform plansei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

Suprafata intravilanului *existent la data elaborarii PUG-ului* era :

- S= 160,30 ha;

*Suprafata intravilanului aprobata pentru comuna MALU prin prezentul PUG si Regulament local de urbanism este :*

- S= 240,09 ha;

**(3.3)** Ulterior aprobarii PUG, pot fi introduse in intravilan si unele terenuri din extravilan numai in conditii temeinic fundamentate ,pe baza de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) aprobate potrivit legislatiei in vigoare la data intocmirii documentatiei

**(3.4.)** Zonificarea functionala a comunei Malu s-a stabilit in conformitate cu plansele nr. 4 si 8 (inclusiv planşa privind echiparea tehnica a teritoriului) de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone.

**(3.5)** Impartirea teritoriului în unitati teritoriale de referinta (denumit in continuare UTR), s-a facut conform planselor de Reglementari nr.3 si 8.

UTR-ul este o reprezentare **conventionala** a unui teritoriu avand o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape etc). Avand in vedere ca functiunea de locuire este predominanta, si lund in considerare faptul ca unitatea teritoriala Malu se compune dintr-o singura localitate , numarul de UTR-uri este redus.

**(3.6.)** Prevederile **P.U.G.** aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent se preiau si se detaliaza in cadrul documentatiilor **P.U.Z.** sau **P.U.D.** in functie de situatie si complexitate, în conformitate cu Ordonanța nr 27/08 2008

**(3.7.)** In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.);
- din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specific,- (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T si C.U.T, regim de aliniere si inaltime,);
- la prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

#### **4.APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**(4.1)** Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului local si constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

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

Prin această aprobare **Consiliul Local Malu va stabili si perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism (recomandabil 10 ani)**

**(4.2)** Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii P.U.G, este necesara modificarea acestuia, conform Legii.

(4.3) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale P.U.G. si a Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea procedurii initiale.

#### **5. AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR**

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

Conform H.G.R. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism se va avea in vedere:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu (v. Legea nr. 9/1993 si H.G. 101/97 - protectia apelor).
- conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit pe urmatoarele categorii:
  - monumente si situri arheologice;
  - ansambluri de arhitectura;
  - cladiri memoriale;
  - monumente de arta plastica;
  - zone cu valoare istorica si peisagistica;
  - zone si cladiri cu valoare ambientala;

*Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr. 50/1991 (republicata ), privind autorizarea executarii constructiilor si Ordinului comun al M.L.P.A.T. si Ministerului Culturii nr. 589/1991 - 130/1991, privind masurile in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu.*

- protejarea zonelor cu valoare ambientala, **peisagistica, ecologica**, arheologica si sanitara;

***Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face numai dupa obtinerea avizului custodelui zonei protejate***

- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform Normativului P100/1991 si Ordonantei guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea constructiilor;
- realizarea constructiilor in conformitate cu Legea nr. 106/1996 si cu normativul ALA - P102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statului Major de Aparare civila, conf. art. 5 din H.G.R. 531/1992;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public;

**Autorizarea directa a executarii constructiilor se va face in lipsa aprobarii P.U.G. numai in conditiile stabilite de Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) - v.cap.IV, art. 36, art. 38 si art. 39 din R.G.U.**

**5.1. GENERALITATI PRIVIND PROIECTAREA SI EXECUTAREA ADAPOSTURILOR DE APARARE CIVILA (CONF .  
NORMATIV ALA P102-78 SI LEGII NR. 106/1996)**

Adaposturile de aparare civila vor fi prevazute la subsolul cladirilor, dupa cum urmeaza:

- a) constructii industriale si anexele acestora;
- b) constructii social-culturale, administrative, scoli de toate gradele si alte obiective de utilitate publica propuse a se realiza in cadrul localitatii sau a zonei considerate;
- c) cladiri de locuit - la cele proprietate privata se prevad adaposturi numai pentru cladirile cu cel putin P+3 niveluri;
- d) constructii destinate unitatilor, institutiilor si formatiunilor militare.

De asemenea, la proiectare unor cladiri social-culturale, administrative, comerciale, prin tema se vor evidentia solutiile de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii si ca adaposturi A.L.A. Solutiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime si vor imbina eficient functionalitatea cu cerintele tehnice cuprinse in normativ.

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalatiile, precum si recomandarile legate de capacitatea de adapostire, amplasare, protectia adaposturilor, modalitatile de executie, se regasesc in acelasi normativ .

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

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

**CAP II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR  
PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV  
INTRAVILAN SI EXTRAVILAN**

**6. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI  
NATURAL SI CONSTRUIT**

**(6.1) Terenurile agricole din extravilan - TA**, s-au delimitat conform plansei 1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei si se supun prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Malu, se face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata) si a Legii 18/1991. Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

***Terenurile agricole incluse în zona protejată aflată între DN5C și Dunăre vor respecta simultan și prevederile regulamentului stabilit de custode pentru aceste zone***

**(6.2) Terenurile agricole (libere ) din intravilanul propus** fiind in gospodariile populatiei , au fost incluse in zona de locuinte si functiuni complementare si se supun prevederilor art.4 din Regulamentul general de urbanism (denumit in continuare RGU) si **pot fi utilizate**, in masura necesitatilor, pentru orice constructie sau amenajare **conform zonarii functionale** stabilite prin Planul urbanistic general. Conf legii nr.50/91 republicata in 1997, "terenurile destinate pentru constructii evidentiate in intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire " ,iar suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de catre autoritatile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

**(6.3) Suprafetele impadurite din extravilanul comunei Malu** s-au delimitat conform plansei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si se supun prevederilor art.5 din RGU.

**In intravilan** nu sunt suprafete ocupate cu paduri .

**Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa**, cu exceptia urmatoarelor cazuri :

- pentru constructii cu destinatie militara;
- cai ferate; sosele de importanta deosebita;
- linii electrice de inalta tensiune;
- mine; forari;
- conducte magistrale de transport gaze sau petrol;
- lucrari de imbunatatiri funciare, de gospodariere a apelor sau de realizare a unor noi surse de apa;
- obiective turistice.

Ocuparea definitiva de terenuri cu defrisarea padurii sau fara, se aproba cu acordul prealabil al proprietarilor, potrivit **Ordonantei nr.96**, publicata in Monitorul Oficial nr.320/28.VIII.1998. In cazurile in care proprietarii terenurilor nu sunt de acord, ocuparea terenurilor se poate face in conditiile stabilite potrivit reglementarilor legale privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

**Pentru orice constructie care prin functionare** (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante etc) **poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera padurii** si pentru care se solicita autorizatie de construire, **se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.**

**(6.4)Resursele de apa** ale comunei Malu sunt puse in evidenta in cadrul plansei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si a planselor nr.3 si 5 de REGLEMANTARI .

Autorizarea executarii constructiilor în apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - masuri pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, în scopul prevenirii alterarii calitatii apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizeaza conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata ai subterana, precum si articolele ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentatiilor tehnice.

**Captarile pentru alimentarea cu apa potabila** a comunei au fost facute inainte de noua impartire administrativa (cind in componenta comunei se afla si satul Vedea),

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani) se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau in principal, din :

- amplasarea fantanilor la cel putin 10m de orice sursa de poluare;
- amenajarea in amonte de orice sursa poluanta;
- imprejmuirea pe o raza de 3m;
- taluzarea terenului din jur, in panta spre exterior si betonarea acestuia;

**(6.5.)** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu valoare peisagistica sau in zone protejate se va face conf art 8 –RGU

**Nota**

**La data intocmirii PUG, pentru comuna Malu au fost identificate următoarele zone cu valoare peisagistica sau zone protejate:**

❖ **Situri Natura 2000**

- **Cama – Dinu – Păsărica –Rezervație naturală protejată ce cuprinde ostroavele Cama-Dinu și Păsărica, precum și zona inundabilă între dig și mal;**
- **Arie de protectie speciala acvafaunistică Vedea –Dunărea -SPA;**
- **Sit de importanță comunitară Gura Vedei – Șaica - Slobozia**

**Autorizarea executării construcțiilor in aceste zone se va face cu avizul conform al custodelui fiecărei zone,conform regulamentelor stabilite de aceștia**



## **(6.6) Protecția monumentelor și a siturilor arheologice**

Pe lista monumentelor protejate din județul Giurgiu, (2004), este nominalizat un singur obiectiv :

- **Poz 438 GR-II-m-B – 15030 –**

***Biserica "Sf Ioan Botezătorul" Sf Treime, - 1844***

Pentru zona de protecție a monumentelor din intravilan s-au făcut propuneri prin PUG. Autorizarea construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu se face conform **art.9** din Regulamentul general de urbanism și va ține seama, în principal, de prevederile Legii nr.41/1995.

## **(6.7.) Salubritate – generalități**

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficiente a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin puștele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic, separate pe specificul deșeurilor.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare s-au avut în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, funcțional și compozițional.

Zonificarea necesară procesului de salubritate va ține cont de zonele puternic producătoare de deșuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agrozootehnice, spitale, piețe agro-alimentare etc.)

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, în albiile apelor etc. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conf. legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

De asemenea activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

***Având în vedere realizarea în viitorul apropiat a unui «Centru de Management Integrat a Deșeurilor Menajere», la nivelul județului pentru comuna Malu se propune realizarea unor platforme de depozitare temporară a deșeurilor, până la evacuarea definitivă a acestora la CMIDM***

*Nota : Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.*

## 7.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conf. art. 10 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conf. art. 11 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor art. 12 - R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conf. art. 13. R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conf.art. 14 - R.G.U.

Se va urmari de asemenea conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (v.art. 15 si Anexa nr.2 din R.G.U).

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conf. art. 16 - R.G.U

**(7.1) In conformitate cu Studiul geotehnic intocmit, in cadrul comunei Malu nu exista zone cu alunecari de teren, sau zone inundabile**

**(7.2) Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare , conform art.11 din Regulamentul general de urbanism.**

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

Pentru ZONELE DE PROTECTIE A RETELELOR ELECTRICE - distantele minime de apropiere sunt :

- fata de linia electrica de j.t. - 4,0m
- fata de linii electrice de M.T. - 7,0m

- fata de linia de 110KV - 5m (min) - 15m(max)
- fata de linia de 220KV - 6m (min) - 16m(max)
- fata de cablurile electrice subterane - 0,6m
- fata de posturile de transformare:-6,0m la PT aeriene ; 12,0m la PTcabina

**(7.3)Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere** vor tine seama de prevederile Legii drumurilor nr.13/1974 si H.G.nr.36/1996, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in **art.18** din Regulamentul general de urbanism.Pentru zona aferenta drumului national :

✓ **IN AFARA LOCALITATI!**

Pe traseul ramas in extravilan (intre km 9+650 – 13+400 stanga respectiv km 11+550 – 14.000 dreapta) DN5C va avea un **prospect normat de 44.00 m** fiind compus din :

- ampriza (carosabil, acostament, santuri) – 13.00m
- zone de siguranta (spatiu verde) – 2x 1.50m de la limita amprizei
- zona de protectie se va extinde pe proprietatile private pana la 22,00m din ax

✓ **IN INTRAVILAN EXISTENT**

**In intravilanul existent** (intre km 14+300 – 16+680 stanga-dreapta) prospectul (>26.00m) se structureaza astfel :

- a) ampriza (carosabil, acostament, santuri) – 12.50m
- b) zone de siguranta (spatiu verde) – 2x 1.50m
- c) zona de protectie (aliniament copaci, pista de biciclete, trotuar, spatiu verde, zona neconstruibila pe proprietatile private) – 2x 6.70m

✓ **IN ZONELE DE EXTINDERE INTRAVILAN**

**In zonele de extindere a intravilanului** (intre km 13.400 -14+300 stanga respectiv 14+000 – 14+300 dreapta si km 16+680 – 17+050 stanga si 16+680 – 17+100 dreapta) **prospectul are la baza pe cel din intravilanul existent la care se adauga drumuri colectoare (2x5.00m) iar retragerea constructibilului va fi la 23.35m din ax.**

*Se va tine seama de “Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere”, publicate in M.O. nr.15/19.01.1998. Pentru orice lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).*

*Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor nationale se emite de Agentia Drumurilor Nationale din cadrul Ministerului Transporturilor.*

Pentru celelalte drumuri din extravilan (drumuri vicinale)se recomanda pietruirea si realizarea santurilor fara interventii majore cu exceptia drumului de legatura cu trupul B care se reglementeaza cu o ampriza de 8,00m corespunzatoare clasei tehnice IV.

*La acest nivel se recomanda includerea in planurile ulterioare de amenajare a teritoriului (PATZIC si PATJ) a necesitatii realizarii unui drum comunal care sa lege satul Malu de comunele din nord (Gogosari si Putineiu)*

**(7.4)** In situatia in care pe teritoriul comunei se vor dezvolta activitati industriale sau agricole, in functie de specificul acestora, trebuie tinut seama ca autorizarea executarii constructiilor cu **functiuni generatoare de riscuri tehnologice**, se supune prevederilor **art.12** din Regulamentul general de urbanism.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile **alin.(2) al art.12 din RGU** (procese industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare a aerului), se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.

Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse in Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsa in Ordinul MLPAT nr. 125 /1996. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de "Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ord.Ministerului Sanatatii nr. 536/1997.

**(7.5) Asigurarea echiparii edilitare** s-a realizat conform planselor de specialitate ale Planului urbanistic general, in functie de necesitatile de dezvoltare si posibilitatile comunei Malu si studiul de fezabilitate prezentat de Primăria Malu

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile **art.13** din Regulamentul general de urbanism. Orice constructie - in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare **fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata**, poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a **obligatiei efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente** - partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, **autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local.**

Proprietatea asupra retelele tehnico-edilitare va respecta prevederile **art.29** din RGU.

**(7.6)** Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu **Lista obiectivelor de utilitate publica** cuprinsa in Memoriul general al Planului Urbanistic General al comunei Malu .

Autorizarea executarii lucrărilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statii de pompare etc) se face cu respectarea prevederilor **art.16** din RGU.

#### **7.7. INDICI P.O.T SI C.U.T.**

**Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii (inclusiv anexe) si reprezinta raportul dintre suprafata construita ocupata la sol si suprafata terenului considerat.**

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei.

Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta drumuri, spatii libere si plantate.

Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

**Valorile C.U.T. ( coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate-ale tuturor nivelelor-si suprafata terenului considerat)** mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico-edililitara etc.

Prin asocierea P.O.T - C.U.T. rezultata se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuitori, apartamente etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

**Nota : Pentru valorile P.O.T. se va consulta si Anexa nr. 2- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR cap. 2.1 - 2.2 - din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.).**

## **CAP. III - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **8. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **(8.1) Orientarea fata de punctele cardinale**

La autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de prevederile **art.17** din **RGU** (Anexa 3). In mod special, pentru constructiile de locuinte, amplasarea acestora trebuie facuta astfel, incat, pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada sud (cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna.

**(8.2) Amplasarea fata de drumurile publice** va tine seama de prevederile **Art.18** din **RGU**. Se vor respecta cu strictete zonele de protectie ale drumurilor, corelate cu pozitia acestora fata de limita intravilanului potrivit prevederilor **art 7.3 din cap II**.

Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

**In toate cazurile constructiile noi se vor amplasa in afara zonelor de siguranta si protectie ale drumului national; in zonele de protectii se vor putea amplasa constructii numai cu avizul de la autoritatea de administrare a drumurilor, in timp ce zonele de siguranta sunt rezervate exclusiv semnalizarii carosabile si acelorlalte echiparii necesare unei bune functionari a drumurilor**

Pentru intravilanul propus, se stabilesc retrageri minime obligate pentru constructii astfel :

- La DN5C – **in zona intravilanului existent** retragerea minima obligata a constructiilor noi va fi de 14,45 m – din ax urmarind asigurarea unei desfasurari uniforme la strada , front istoric constituit ; intre fronturi s-a reglementat o distanta superioara celei minim legale de 26,00m
- La DN5C – **in zona intravilanului extins** retragerea minima obligata a constructiilor noi va fi de 23.35m – din ax
- La drumul de centura – retragerea din axul drumului modernizat va fi de 12.50m de asemenea necesar a fi detaliata prin PUZ
- La celelalte drumuri 3.00m de la aliniament

### **(8.3) Amplasarea fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conf.art. 23 - R.G.U.

*Aliniament* - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat ( ex: linia casei, linia gardului, a lotului ).

*Regim de aliniere* - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament- pentru respectarea regimului de construire traditional,**doar acolo unde străzile sunt modernizate;**

- retras de la aliniament in cazurile:

- inscriere in regimul de aliniere existent, reglementat ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei );
- obtinerea unor distante ( benzi ) de protectie - 4,0-6,0 m;
- facilitatea crearii unor pietre, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata
- regim de aliniere nou - retragerea minima obligatorie 3,0-5,0 m, la intersectii luandu-se in calcul asigurarea vizibilitatii

Cladirile cu functiune productiva din zona Industriala pastreaza regimul de aliniere, dar nu mai putin de **10,0 m** fata de aliniament.

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda **in cazul zonelor protejate** ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga - dreapta.

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentatie este diferit in functie de categoria strazii spre care este amplasata parcela. Fata de zona de protectie a drumului public, la limita careia se afla gardul spre strada al parcelei, constructiile se amplaseaza la circa 4-6m distanta, pentru a se putea realiza un spatiu verde de protectie. Aceasta distanta va fi respectata atunci cand nu contravine prevederilor **art. 23 din RGU**.

#### **(8.4) Amplasarea in interiorul parcelei**

Se vor respecta prevederile **art.24 din RGU** si din **GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996 si Codul civil, art.461-471, art.590-599 si art.610-614.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta **distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil , (1,9 m - H/2)**, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

**Distanta minima prevazuta se majoreaza la :**

- 4,0 m în cazul în care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului în care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplarile la calcan între locuinte si cladiri cu functiune productiva.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

**Distantele dintre cladirile nealaturate**, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite întretinera acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

**Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte ( H/2 ), dar nu mai putin de 3,0 m.**

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si în incintele unitatilor productive izolate, distanta minima între diferitele corpuri de cladiri va fi H/2 dar nu mai putin de 4,0 m.

**In principal , la autorizarea constructiilor se va urmari :**

- in cazul in care exista o constructie la limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;

- daca una din constructii are ferestre spre vecini, distanta dintre cladirea noua si cea existenta va fi egala cu cel putin jumătate din inaltimea la coama a celei mai inalte din cele doua cladiri, dar nu mai puțin de 3m;
- fata de limita de proprietate se vor respecta prevederile Codului Civil (1,9m)
  - amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fantanilor, closetelor etc se va face la distanta fata de imprejmuirea vecina, distante care sa respecte normele de igiena si cele PSI;
- amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conf destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - art. 25 si Anexa 4 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conf.art. 26. - R.G.U.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu - Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta - C 242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.aprobate.

### **(9.1) Accese carosabile**

Pentru toate tipurile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu , care nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta

Se vor respecta prevederile **art.25** din **RGU**, precizarile din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996 si Codul civil, art. 616-619.

Avand in vedere ca autoritatile locale elibereaza, in principal, autorizatii pentru locuintele situate in intravilan, la locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu se vor urmarii prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr.4 la **RGU** prin care se stabilesc conditiile, tipurile si numarul de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructie. In cazul in care nu se poate respecta aceasta conditie, se va solicita avizul Unitatii teritoriale de pompieri.

### **(9.2) Accese pietonale**

Prin accese pietonale se intelege calea de acces pentru pietoni dintr-un drum public (trotuare, strazi pietonale, piete pietonale,sau orice acces public pe terenuri proprietate publica sau privata grevate de servitutea de trecerea publica .Accesele



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

Se vor respecta prevederile **art.26** din **RGU**, precizarile din GHID si Codul civil, art. 616-619. Art. 616 prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica - situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelarilor incorect facute, in adancime , acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului.

Trecerea (servitutea de trecere) trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putina paguba proprietarului terenului de la strada.

#### **10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conf. art. 27 - R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conf. art. 28 - R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conf.art. 29 - R.G.U.

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

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

Nota :Se va consulta si H.G.101/1997 pt aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara cf Legii Apelor nr. 107/1996

La **realizarea de retele edilitare** pe teritoriul comunei se vor respecta obligatiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** si **art.28** din **RGU**.

In cazul comunei Malu, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate ca sa urmareasca obtinerea de fonduri pentru realizarea investitiei privind dezvoltarea alimentarii cu apa, a modernizarii drumurilor si a realizării retelei de canalizare și a stației de epurare.

#### **11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

##### **(11.1) Parcelarea**

In cazul oricarei parcelari, definita ca operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, se vor respecta prevederile **art.30** din **RGU** si detalierile din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996.

Se vor mentine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei. In caz de

**reparcelare**, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât sa permita amplasarea cladirilor în bune conditii (orientare, însorire, vânturi dominante etc) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate, la reparcelare, latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,0 m si mai mare de 20,0 m, latimi prea mari determinând o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.

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

Conditiiile de mai sus se aplica atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât si celor neregulate. În cazul concesiionarii se vor respecta suprafetele stipulate în Legea nr.50/1991 (republicata în 1996).

În cazul modului de locuire specific comunei Malu, conform RGU, suprafata minima a parcelei poate fi de **150m<sup>2</sup> pentru cladiri insiruite**, sau **200m<sup>2</sup> pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate**. Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :

- sa aiba asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul sa aiba forme si dimensiuni care sa permita o amplasare corecta a constructiilor.
- suprafata minima

### **(11.2) Înaltimea constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de înaltime prevazut în documentatiile urbanistice.

Regimul de înaltime va rezulta din înaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de înaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

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

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

**Limitarea regimului de înaltime** se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala etc.) sau în zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si în cadrul zonei de protectie a monumentului istoric.

În general, în cadrul comunei Malu **se recomanda de regula constructii cu maxim 2 niveluri (P+1) , - cu înaltime maxima de 7m la cornisa.**

### **(11.3) Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu este în discordanta cu aspectul general al zonei (vezi prevederile **art.32** din RGU).

Prescriptiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură etc.) se instituie zona de protecție (conform documentației specifice aferentă avizului de specialitate) în care realizarea oricăror construcții se va face cu avizul DJCCPN Giurgiu

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 construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fatadă posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

## **12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI ȘI PARCAJE**

### **(12.1) Spații verzi**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conf art.34 și Anexa nr. 6 - R.G.U.

De asemenea, în conformitate cu legislația în vigoare, autoritatea administrativă locală va urmări asigurarea a **26 mp zone verzi/locuitor pînă în 2014**

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

In cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15,0 m.

### **(12.2) Împrejmuiri**

Se vor respecta prevederile **art.35 din RGU** și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre stradă principală a proprietăților 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 1,5m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sarmă ghimpată către drumul public. Prin detaliere se pot urmări câteva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,30 m, iar cea superioara de 1,20 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de max 2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare )
- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare ( intruziuni).

*Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.*

#### **(12.3) Parcaje**

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane-P13293 (si proiect nr.6970/N/1992 - URBANPROIECT) respectand prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 - R.G.U.

In afara acestora , prin PUG au fost propuse parcaje (marcate cu « P » pe plansa 4)

## **CAP IV. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

### **Destinatia terenurilor**

Conform art.37 - R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

### **13. Zonificare functionala . Zone si subzone functionale**

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

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand noul intravilan.

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

Fiecare zona functionala - formata din una sau mai multe subzone, este reprezentata printr-o culoare. In cadrul comunei, in teritoriul **intravilan**, au fost propuse urmatoarele **zone functionale**:

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

ID- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

CC- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

P - ZONA PENTRU PARCURI, PERDELE DE PROTECTIE, AGREMENT SI SPORT

GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

- in teritoriul **intravilan** si **extravilan**, mai exista terenuri care apartin urmatoarelor **zone functionale**:

TA - TERENURI AGRICOLE

TF - TERENURI FORESTIERE

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansa 3 de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general si 8 care cuprinde si delimitarea unitatilor teritoriale de referinta(UTR).

**(13.2)** Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultind separarea acestora in **subzone functionale**, ca subdiviziuni cu functiuni specializate

O zona functionala, de exemplu zona de locuit, este formata din totalitatea terenurilor - subzonelor, destinate locuirii din teritoriul intravilan.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei Malu s-a realizat cu respectarea **art.14** din **RGU** si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii , cuprinse in Anexa 1 a **RGU**.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de "Normele de igiena si recomandările privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997.

**(13.4.)Distanțele minime de protecție sanitara** între o serie de activități **propuse** care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei Malu, vor fi:

- in teritoriul comunei, se interzice autorizarea unor noi constructii la distanta mai mica de **50m** fata de gardul cimitirului. Se pot autoriza numai reparatii curente la constructii existente.
  - **platforme de depozitare temporara a deseurilor selectate** se amplaseaza la cca **1000m** distanta fata de zona de locuit; amplasarea exacta urmand sa se faca pe baza unui studiu de impact asupra mediului elaborat de Societati acreditate;

**(13.5.)** Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole, cuprinzand reglementari specifice pe articole:

**Capitolul I - generalitati:**

- \* **Art.1** - Tipurile de subzone functionale
- \* **Art.2** - Functiunea dominanta a zonei
- \* **Art.3** - Functiunile complementare admise ale zonei

**Capitolul II - utilizarea functionala:**

- \* **Art.4** - Utilizarea permise
- \* **Art.5** - Utilizari permise cu conditii
- \* **Art.6** – Utilizari interzise ( temporare sau definitive)

**Capitolul III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor:**

- \* **Art.7...11** - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea Art.17,18,20,23 si 24 din RGU
- \* **Art. 12 si 13** - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in completarea Art.25 si 26 din RGU
- \* **Art.14...16** - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara, in completarea Art. 27, 28 din RGU
- \* **Art.17...19 ,20** - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor , in completarea Art.30...32, 15 din RGU
- \* **Art.21...24** - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri, in completarea Art. 33...36 din RGU

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

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

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona care le include. P.U.G stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, și armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

## **CAP V - PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

### **NOTA**

A). DACA PE PLANSE NU SUNT FACUTE NICI UN FEL DE PRECIZARI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A UNOR ANUMITE TERENURI, PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR SE VOR RESPECTA PREVEDERILE SPECIFICE FIECAREI ZONE FUNCTIONALE, REGULILE DE BAZA DE LA CAP.II, PRESCRIPTIILE DIN RGU APROBAT CU HG 525/1996 (CAP.VII) SI PRECIZARILE DIN GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, APROBAT CU ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996.

B) LA STABILIREA REGLEMENTARILOR IN CADRUL FIECAREI ZONE FUNCTIONALE, SE FAC REFERIRI DOAR LA SUBZONELE APARTINAND DIFERITELOR UTR-URI IN CARE CONSTRUCTIILE NU SE SUPUN INTEGRAL REGULILOR DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR STABILITE DE REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM.

## **CAP VI - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN INTRAVILAN SAU EXTRAVILAN**

In teritoriul **extravilan**, exista terenuri care apartin urmatoarelor **zone functionale**:

- TA - TERENURI AGRICOLE
- TF - TERENURI FORESTIERE
- TN - TERENURI NEPRODUCTIVE
- TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

### **TA - TERENURI AGRICOLE**

Terenurile agricole din **extravilan**, s-au delimitat conform **plansei 1** de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei si se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul general de urbanism.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Malu, se face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata) si a Legii 18/1991 respectiv :

#### **Utilizari admise**

- Lucrari de utilitate publica de interes local sau national, admise in conditiile LEGII 18/ 1991 art 71, al 2pe baza unor documentatii specific aprobate de organismele competente conform legii

### Utilizari admise cu conditii

- Constructii care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan (ART 70/ LEGEA 18/ 1991)
- Retele tehnico-edilitare amplasate grupat in imediata apropiere a cailor de comunicatie
- Constructii care pot produce poluare , cu conditia :
  - *Elaborarii unui studiu de impact*
  - *Respectarea servitutii de utilitate publica*

### Utilizari interzise

- Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa, cu exceptia constructiilor ce servesc activitatile agricole, cu destinatie militara, caile ferate, sosele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune , forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatarei titeiului si gazului, conductele magistrale de transport gaze si petrol, lucrarile de gospodarie a apelor,si de amenajare a surselor de apa  
Pentru constructiile care pot produce poluare a mediului,amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice , avizate de organele specializate in protectia mediului
- Amplasarea constructiilor de orice fel in zone de protectie sanitara , a mediului, in zone cu servituti legal constituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice
- Platforme de colectare a deseurilor menajere
- Depozitarea de substante inflamabile sau toxice
- Activitati productive poluante

***Terenurile agricole incluse în zona protejată aflată între DN5C și Dunăre vor respecta simultan și prevederile regulamentului stabilit de custode pentru aceste zone***

### TF - TERENURI FORESTIERE

Suprafetele impadurite din extravilanul comunei Malu s-au delimitat conform plansei 1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si se supun prevederilor art.5 din RGU.

- a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa.cu exceptia celor prevazute de Legea nr 26/1996, Codul silvic, art 54 si 74

1.In mod exepțional, cu avizul administratiei publice de specialitate,se pot autoriza numai constructiile si amenajari specifice sectorului forestier :

- cantoane silvice,
- drumuri si cai ferate forestiere
- fazanarii, pastravarii

La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cit mai mici din cultura forestiera.



2. Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul ministerului de resort

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

**Pentru orice constructie care prin functionare ( constructii pentru productie poluanta, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1km d de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.**

#### **TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

In scopul asigurarii protectiei albiilor , malurilor, constructiilor hidrotehnice si imbunatatirea regimului de curgere a apelor se instituie zone de protectie pentru : albia minora a cursurilor de apa, suprafata lacurilor naturale sau a baltilor, suprafata ocupata de lucrari de amenajare si consolidare a albiilor minore, de canale si derivatii la capacitatea maxima de transport a acestora precum si pentru constructii hidrotehnice , lucrari de aparare impotriva inundatiilor, captari de apa.

Pentru asigurarea accesului la cusurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor si acelorlalte lucrari hidrotehnice se instituie zone de protectie (drum de halaj) conf Legii Apelor 107/1996 , anexa 2, **respectiv 15m de la albia minora -pina la imprejmuire- si 19m – pina la prima constructie**

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri , alucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodaria apelor

Autorizarea lucrarilor mentionate mai sus se va face numai cu avizul Regiei Autonome "Apele Romane" si asigurarea masurilor de aparare impotriva inundatiilor , a masurilor de prevenire a a deteriorarii calitatii apelor de suprafata, si subterane si de respectare a zonelor de protectie fata de malurile apelor de suprafata cit si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor

#### **TN - TERENURI NEPRODUCTIVE**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile neproductive care prezinta expunere la riscuri naturale, este interzisa. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotararea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

## **CAP VII UNITATI TERITORIALE E REFERINTA**

Pentru o mai buna operativitate a folosirii Regulamentului local de urbanism si urmaririi prescriptiilor cuprinse in acesta ,teritoriul intravilan a fost subimpartit in unitati teritoriale de referinta –U.T.R.

Fiecare U.T.R. in parte a fost delimitat pe baza criteriilor :

- functiune predominanta
- limite cadastrale si naturale
- axele strazilor principale

si cuprinde prescriptii de constructibilitate specifice zonelor si subzonelor functionale ,precum si reglementarile U.T.R.-ului respectiv.

Reglementarile la nivelul de U.T.R. reprezinta o detaliere a prescriptiilor specifice diferite in permisiuni,conditionari si restrictii aplicabile numai celui U.T.R. la care se refera .

Pentru usurinta prescriptiilor prevazute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafica ,extrasa din plansa de Reglementari –Zonificarea functionala din partea desenata a documentatiei de urbanism.

Pentru comuna MALU au fost stabilite urmatoarele unitati teritoriale de referinta (UTR – uri)

### **UTR 1 – TRUP A - LOCALITATEA MALU**

### **UTR 2 – TRUP B – PLTFORMA DE PRELUARE TEMPORARA A DESEURILOR MENAJERE**

### **UTR 1 – TRUP A - LOCALITATEA MALU**

A FOST SUBIMPARTITA IN TREI SUB UTR :

- UTR1 A –MALU CENTRU
- UTR 1B- MALU NORD
- UTR 1C- MALU SUD

FIECARE DINTRE ACESTEA CUPRINDE URMATOARELE ZONE SI SUBZONE:

### **UTR 1A – MALU CENTRU**

#### **▪ C1 ZONA MIXTA CENTRU COMUNA**

- **IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**

Cu subzonele :

- IS 1 - subzona pentru institutii sau servicii administrative si financiar-bancare – PRIMARIE, POLITIE ,
- IS 2- subzona pentru comert si servicii – COMPLEX COMERCIAL
- IS.3 - subzona pentru institutii de invatamint si cultura

### **SCOALA, GRADINITA, CAMINUL CULTURAL**

- **IS.4**-subzona pentru dotari de sanatate si asistenta sociala  
**DISPENSAR UMAN**
  - **IS.41**– subzona pentru dotari de sanatate –  
**DISPENSAR VETERINAR**
- **IS.5** – subzona pentru dotari de cult - **BISERICA**
- **IS6** - subzona constructii speciale

### ▪ **LI – ZONA LOCUIRE**

Cu subzonele :

- **L.I1** – subzona cu locuinte individuale – existente de tip rural
- **L.I1 ZM** – subzona cu locuinte individuale – existente de tip rural aflate in aria de protectie a monumentului
- **L.C.**- subzona cu locuinte colective

### ▪ **P – ZONA SPATII VERZI**

- **P1** – subzona parc, agrement
- **P2**– subzona sport **TEREN DE FOTBAL**
- **P.3.** – subzona perdele de protectie

### ▪ **UPA – ZONA PRODUCTIE AGRICOLĂ**

### ▪ **CC- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE**

- **CR**–subzona cai de comunicatie rutiere existente(DN5C + strazi)
- **CRp**- subzona cai de comunicatie rutiera propuse

### • **GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA**

Cu subzonele :

- **CG1** –subzona cimitir

### • **TE –ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ**

- **TE2** – constructii TE aferente canalizării menajere si pluviale
- **TE3** – constructii TE aferente alimentării cu energie electrică

### • **UP – ZONA MIXTĂ PRODUCTIVĂ(UPI ;UPA)**

- **UPI – ZONA DE INDUSTRIE SI DEPOZITARE**
- **UPA - ZONA PENTRU UNITATI AGICOLE**
  - – subzona unitati agricole existente – **FOST CAP**

### **UTR 1B – MALU NORD**

### ▪ **C1 ZONA MIXTA NUCLEU CENTRU DE CARTIER**

### **IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**

Cu subzonele :

- **IS 1** - subzona pentru institutii sau servicii administrative si financiar-bancare –

- IS 2- subzona pentru comert si servicii –
- IS.3 - subzona pentru institutii de invatamint si cultură
- IS.4-subzona pentru dotari de sanatate si asistenta sociala  
DISPENSAR UMAN
- **LI – ZONA LOCUIRE**  
Cu subzonele :
  - L.I1 – subzona cu locuinte individuale –de tip rural existente
  - L.I2 – subzona cu locuinte individuale – de tip urban propuse
  - L.I2 ZP - subzona cu locuinte individuale –de tip urban propuse aflate in zona de protectie a siturilor „Natura 2000”
- **P – ZONA SPATII VERZI**
  - P1 – subzona parc, agrement
  - P.3. – subzona perdele de protectie
- **CC – ZONA CĂI DE COMUNICATIE**

#### **UTR 1C – MALU SUD**

- **C2 ZONA MIXTA NUCLEU CENTRU DE CARTIER**  
**IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**

Cu subzonele :

- IS 1 - subzona pentru institutii sau servicii administrative si financiar-bancare –
- IS 2- subzona pentru comert si servicii –
- IS.3 - subzona pentru institutii de invatamint si cultură
- IS.4-subzona pentru dotari de sanatate si asistenta sociala  
DISPENSAR UMAN
- **LI – ZONA LOCUIRE**  
Cu subzonele :
  - L.I1 – subzona cu locuinte individuale –de tip rural existente
  - L.I2 – subzona cu locuinte individuale – de tip urban propuse
  - L.I2 ZP .- subzona cu locuinte individuale –de tip urban propuse aflate in zona de protectie a siturilor „Natura 2000”
- **P – ZONA SPATII VERZI**
  - P1 – subzona parc, agrement
  - P.3. – subzona perdele de protectie
- **CC – ZONA CĂI DE COMUNICATIE**
- **TE –ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ**
  - TE1 – constructii TE aferente alimentării cu apă

#### **UTR 2 – TRUP B – PLTFORMA DE PRELUARE TEMPORARĂ A DESEURILOR MENAJERE**

- **GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA**
- **GC 2 –Subzona platforma preluare temporară a deseurilor menajere**

## **IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**

### **CAP I - Generalitati**

**Zona pentru Institutii publice și servicii se regăsește în subzona centrală mixtă C1 – CENTRU COMUNĂ - SI IN SUBZONELE MIXTE -NUCLEU DE CARTIER C2-**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se întâlnesc în cadrul zonei pentru institutii publice si servicii {e(existente) +p(propuse)}a comunei sunt :

- **IS 1** - subzona pentru institutii sau servicii administrative si financiar-bancare (existent +propus) – PRIMARIE, POLITIE ,
- **IS 2**- subzona pentru comert si servicii (e +p) – COMPLEX COMERCIAL
- **IS.3** - subzona pentru institutii de invatamint si cultura (e +p) -SCOALA, GRADINITA, CAMINUL CULTURAL
- **IS.4**-subzona pentru dotari de sanatate si asistenta sociala (e +p)-DISPENSAR UMAN
  - **IS.41**– subzona pentru dotari de sanatate – DISPENSAR VETERINAR (e+p)
- **IS.5** – subzona pentru dotari de cult (e +p) - BISERICA

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : institutii publice si servicii .

Zona este compusa din :

- \* terenuri pentru constructii administrative
- \* terenuri pentru constructii comerciale
- \* terenuri pentru constructii de cult
- \* terenuri pentru constructii de cultura
- \* terenuri pentru constructii de invatamant
- \* terenuri pentru constructii de sanatate
- \* terenuri pentru alte categorii de institutii publice si servicii

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- locuirea ;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

### **CAP. II - Utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** în zona IS sunt institutiile publice,din categoriile : invatamint, sanatate, administratie, cultura, culte, serviciile si functiunile complementare acestora, **cu exceptia subzonelor specificate la Art. 5 si 6** de mai jos.

**Art 5 – Utilizari permise cu conditii**

- Intocmirea P.U.Z sau P.U.D , dupa caz, în zonele aflate în interdictie temporara de construire;
- Elaborarea P.U.D pentru obiectivele de utilitate publica;

- Documentatii specifice avizate si aprobate pentru investitiile din zonele protejate;
- Rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii aprobate.

**Art 6 – Utilizari interzise**

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

**CAP. III Conditii de amplasare si conformare**

**Conditii specifice de amplasare pe tipuri de dotari , - Principii, reguli si norme referitoare la:**

- a. cerere potentiala;
- b. zona deservita;
- c. raza de servire
- d. suprafata minima de teren/locuitor

**• IS1 CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI**

- A se vedea **Anexa nr.1 - 1.1 si 1.2** din R.G.U.

**PRINCIPII:**

- asigurarea accesibilitatii la transport public;
- amplasare dupa importanta (zona centrala);
- conlucrare cu alte functiuni

**REGULI:**

- evitarea amplasarii în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- amplasare în zone compatibile: zona centrala sau alte centre de interes;
- accese pietonale si carosabile;
- echipare tehnico-edilitara;
- retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei în caz de cutremur, incendiu etc.
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Supr minima de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	total populatie	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Cladiri ale administratiei locale	total populatie; norma: 3-4 angajati/1.000loc	localitate	nenormabil	0,1 mp

- **IS2 UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI SERVICII** - A se vedea si **Anexa nr.1 - 1.3 din R.G.U.**

**PRINCIPII:**

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

**REGULI:**

- amplasarea în zone compatibile;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor si depozitarilor;
- amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

**NOTA --Se propune autorizarea de chioscuri comerciale, cu caracter definitiv numai cu elaborare PUD, mai ales pe domeniul public si cu respectarea urmatoarelor conditii:**

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

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Supr inima de ren/loc.
Complex comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de sollicitare frecventa)	total populatie; norma: 200 pAdc/ 1.000 loc	zona 2.000- 5.000 locuitori	300-500m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piata agro-alimentara	total populatie; norma: 120 pAdc/ 1.000 loc	localitate si teritoriu (min. 7.000 locuitori)	Nenorma- bil	0,20 mp
Statie service auto	total populatie	Localitate	Nenorma- bil	0,12 mp

• **IS3 UNITATI DE INVATAMANT - Cf . Anexa nr. 1 - 1.6 din R.G.U**

**PRINCIPII:**

- cuplarea, pe cat posibil, a unitatilor de niveluri diferite (ex:scoala+ gradinita);
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- favorizarea conlucrarii cu amenajarile sportive publice;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (în special greu) ;
- asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- conlucrare cu alte unitati de interes public

**REGULI:**

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

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc. de
Gradinite	populatie prescolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Scoli primare si gimnaziale	populatie cu scolarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	zone 3.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	populatie 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	zone peste 15.000 loc	1.000 m	18-20 mp.

• **IS4 UNITATI SANITARE -A se vedea si Anexa nr 1 - 1.7. din R.G.U.**

**PRINCIPII:**

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

**REGULI:**

- evitarea amplasarii în zone poluate;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile, diferite pentru personal si pacienti;
- echiparea tehnico-edililitara;
- retrageri necesare asigurarii conditiilor de igiena si de protectie împotriva incendiilor;



- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati;
- amenajarea spatiilor plantate.

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Crese	populatie 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 loc	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagane copii orfani si abandonati	populatie 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabila	50 mp.
Dispensar policlinic	total populatie norma .7000 cons an/1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultatie
Farmacie	populatie totala; normabil functie de necesitati	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

• **UNITATI PENTRU CULTURA -A se vedea Anexa nr.1 - 1.6 din R.G.U.**

**PRINCIPII:**

- vecinatati linistite, cuplarea unitatilor de cultura cu profile diferite si conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice

**REGULI:**

- evitarea amplasarii în vecinatatea unor surse de poluare ;
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echipare tehnico-edilitara;
- retragerea fata de aliniament si de cladirile învecinate din ratiuni functionale;
- asigurarea evacuarilor si protectiei împotriva incendiului;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate.

**Norme**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biblioteca publica	norma 7 vol./loc. La zona deservita	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	total populatie zona; norma 20-35 locuri/1.000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
Club	total populatie norma 3-4 locuri/1.000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

• **IS5 UNITATI DE CULT - A se vedea si Anexa nr.1 - 1.4 din R.G.U.**

**PRINCIPII:**

- vecinatati linistite;
- cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor;
- conlucrarea cu unitati si servicii publice

**Reguli:**

- amplasare în zone compatibile;
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- orientare fata de punctele cardinale.

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biserica parohiala	populatie aparținând aceleiasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enorias
Cimitire	populatie totala	localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

- **UNITATI SPORT SI AGREMENT** - A se vedea si Anexa nr.1 - 1.8 si 1.9 din R.G.U.

**PRINCIPII:**

- accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajailor sportive diferite;
- conlucrarea cu alte functiuni urbane

**REGULI:**

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

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Spatii amenajate pentru joc si sport aferente locuirii	Total populatie din zona	1.000-15.000 loc	300-500m 5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajari sportive pentru învățământ	Total populatie vârsta 7-18 ani; norme diferite pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

- **UNITATI PENTRU TURISM** –

A se vedea si Anexa nr.1 - 1.10 din R.G.U.

**PRINCIPII:**

- vecinatati linistite, de preferinta în apropierea spatiilor verzi;

- accesibilitate la transport si comunicatii;
- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport.

**REGULI:**

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

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Motel	Populatie in deplasare norma:5locuri/1.000 loc	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp
Camping	populatie în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

**Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale** - conform RGU art.17 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.1).

**Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei** - conform RGU art. 24 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.4).

**Art.9 - amplasarea fata de aliniament** - conform prevederilor art.23 din RGU si a profilelor transversale prezentate in plansa nr.3 – REGLEMENTARI a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.3).

**Art.10 - amplasarea fata de drumurile publice**

Se vor respecta prevederile **Art.18** din RGU si profilele transversale prezentate in planul fiecărei unitati teritoriale de referinta.

**Nota ;**

*Serviciile din categoria atelierelor de intretinere (auto, utilaje etc.), parcajele si spalatoriile chimice sa nu fie dispuse la distante mai mici de 15,0 m de fatadele locuintelor sau dotarilor publice, sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica.*

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

**Art.11 - accese carosabile** - conform RGU art.25 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.1).

**Art.12 - accese pietonale** - conform RGU art.26 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.2).

**Art.13 - racordarea la retele tehnico-edilitare existente** - conform RGU art.27si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.10).

**Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare** - conform RGU art.28 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.10).

**Art.15 - parcelare** - conform RGU art.30 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.1).

**Art.16 - inaltimea constructiilor** - conform RGU art.31 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.2).

**Art.17 - aspectul exterior al constructiilor** - conform art.32 din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.3).

**Art.18 - procentul de ocupare al terenului** - conform RGU art. 15 - se va respecta POT-ul maxim pentru zone centrale mixte de 70%.

**Art.19 - spatii verzi** - conform RGU art.34.

**Art.20 - imprejmuiri** - conform RGU art.35 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.2).

**Art 21.- Parcaje** - conform RGU art.35 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).



## **L I- ZONA PENTRU LOCUINTE**



### **CAP I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone** ocupate de locuinte care se intalnesc in cadrul zonei pentru locuinte a comunei Malu sunt :

- **L.I1** Subzona locuințe individuale – existente de tip rural (locuinte si anexe gospodărești) – in UTR 1A –zona traditionala
- **LC** –subzona cu locuinte colective – existente și propuse in UTR1A, subzona C1 – centru comună si C2 – nucleu de cartier

- **L.I.1ZM** Subzona locuințe individuale – existente de tip rural (locuințe și anexe gospodărești) – în UTR 1A – zona monumentului
- **L.I.2** Subzona locuințe individuale tip urban – propuse, – în UTR 1B – propuneri extinderi intravilan;
  - **L.I.2ZP** Subzona locuințe individuale tip urban – propuse, – în UTR 1B – aflate în zona de protecție a siturilor „Natura 2000”;

**Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.**

Subzona cuprinde locuințe de tip rural **existente și propuse** în cadrul zonelor **LI1 și 2,C1,C2,**

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

- **IS** -instituii și servicii publice ;
- servicii artisanale de mici dimensiuni (ADC< 150 mp);
- **P** -spații verzi amenajate;
- **Cc** -accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- **TE** -rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

**CAPII - Utilizare funcțională**

**Art.4 - Utilizările permise sunt :**

- locuințe individuale de tip rural în subzonele **LI1(UTR1A ;UTR1B;UTR1C)**
- locuințe individuale de tip urban în subzonele **LI2(UTR1B;UTR1C) ;**
- locuințe colective în subzonele **C1 ;C2;**
- modernizări reparații și supraetajări la clădiri existente;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;
- construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei (CTZ,PT)
- Imprejmuiri

**Art. 5 – Utilizări permise cu condiții**

- Locuințe individuale, cu condiția :
  - existenței documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D în zonele introduse în intravilan;**(subzonele LI2 – UTR1B și UTR1C)**
  - respectarea avizului geotehnic;
  - respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicilor P.O.T, C.U.T;
  - documentații obligatorii aprobate în cazul construcțiilor în zonele protejate;**(UTR1A-LIZM; UTR1B-LIZP)**
  - Alte activități în locuințe având ad < 50% din ADC;
  - Lucrări de terasamente legate de ridicarea cotei +/-0,0 a clădirilor cu condiția respectării Codului Civil

**Art 6. - Utilizări interzise**

- Locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate;
- Unități poluante sau cu riscuri tehnologice;

- Respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul.
- Funcțiuni comerciale având  $adc > 300mp$
- Depozite « en gros » ;
- Depozite de materiale re folosibile ;
- Platforme de colectare a deșeurilor menajere ;
- Depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- Autobaze și stații de întreținere auto ;
- Activități productive poluante ;

**Art.7 – 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 dacă în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică (suprafețele de teren hasurate). Se pot realiza locuințe mici până la 2 niveluri, **cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate în zonele :**

- LI 1ZM – UTR 1A -cu condiția aprobării PUD în zona monumentului
- LI2 –UTR 1B și UTR1C – cu condiția aprobării PUZ
- LI2 ZP –UTR 1B și UTR1C – cu condiția aprobării PUZ, (în zona aflată în vecinătatea SCI și SPA , pînă la aprobarea regulamentelor aferente zonelor protejate SCI(sit de importanță comunitară) și SPA (sit de importanță acvafaunistică), întocmite de custode

**Art.8- Interdicțiile 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;
- rezervată **modernizării și extinderii circulației- pe drumul spre cimitir;**
- de **protecție sanitară a cimitirului** - în subzonele LI1, aflate la limita cimitirelor (când acestea nu sunt despartite de o stradă de terenurile ocupate cu locuințe), nu se vor autoriza locuințe pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- de **protecție sanitară a surselor de apă** în zona de protecție sanitară cu regim sever, dimensionată și împrejmuită în conformitate cu HGR 101/3.04.1997.

### **CAP.III Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art.8 - Orientarea față de punctele cardinale** - conform RGU art.17 și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament (pct.8.1.).

**Art.9 - Amplasarea față de aliniament** în condițiile respectării prevederilor art.23 din RGU , a regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament (pct 8.3) și a profilurilor transversale prezentate în planșa nr.4 – REGLEMENTARI- CIRCULAȚII.

**Art.10 - Amplasarea în interiorul parcelei** - conform RGU art. 24 și a regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament (pct.8.4.).

**Art.11 - Amplasarea fata de drumurile publice**

Se vor respecta prevederile **Art.18** din **RGU**, a regulilor de baza(pct 8.2) si regimurile de aliniere prezentate in planul cu unitati teritoriale de referinta si a profilelor transversale prezentate in plansa nr.4 – REGLEMENTARI- CIRCULATII.

**Art.12 - accese carosabile** - conform **RGU art.25** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.1).

**Art.13 - accese pietonale** - conform **RGU art.26** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.2).

**Art.14 - Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente** - **RGU art.27** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.10).

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

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.

- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

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

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale

**Art.15 - realizarea de retele tehnico-edilitare** - conform **RGU art.28.**

**Art.16 - parcelare** - conform **RGU art.30** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.1).

**Art.17- Inaltimea constructiilor** - conform **RGU art.31** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.2).

**Art.18- Aspectul exterior al constructiilor** - conform **art.32** din **RGU** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.3).

**Art.19- procentul de ocupare al terenului .**

- Indici P.O.T si C.U.T: v. cap. 2.2.1 si cap. 5.- U.T.R (valori maxime) Pentru subzonele de locuinte se propun:

	<b>LI1</b>	<b>LI1ZM</b>	<b>LI2</b>	<b>LI2ZP</b>
<b>POT MAXIM</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>	<b>30%</b>
<b>CUT MAXIM</b>				
<b>P+1</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>0,6</b>
<b>P+ 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,2</b>	<b>0,9</b>

**Art.20 - Spatii verzi** - conform **RGU art.34** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament

**Art.21- Imprejmuiri** - conform **RGU art.35** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.2).

**Art 22.- Parcaje** - conform **RGU art.35** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).

## **P - ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT**

### **CAP.I - generalitati**

#### **Art.1 Generalitati**

Spatiile plantate propuse din cadrul localitatii sunt grupate in urmatoarele subzone :

- **P.1.-subzona parc , agrement – UTR1A si UTR1B**
- **P.2 - subzona sport – teren fotbal UTR1A**
- **P.3.- subzona perdele de protectie – adiacent cailor de circulatie, in zona cimitirului si in subzonele UPA si M1**

#### **Art.2 - Functiuni**

**Art 2.1.** Functiuni predominante:

- **spatii plantate amenajate** sau naturale , subzonele P1; P2; P3;
- **Functiune ecologica**
- **ameliorarea micro-climatului** si combaterea poluarii prin imbunatatirea compozitiei chimice a aerului (raportul O - CO,)
- **Functiunea recreativa:** sport, joc; agrement, odihna.

**Art 2.2 Functiunile complementare** sunt admise

- CC - acces pietonale si carosabile;
- TE -retele tehnico-edilitare.
- L - locuire;
- IS -dotari si servicii;

### **CAP.II - utilizare functionala**

**Art.3 - Utilizarile permise** in zona **P** sunt:

- amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora;
- amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente ;
- perdele de protectie intre zone functionale incompatibile ;
- mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan si in teritoriul administrativ al comunei.



#### **Art.4 –Utilizari permise cu conditii**

- Constructii compatibile cu zona verde - dar nu mai mult de 10-15% din suprafata, cu elaborarea prealabila a documentatiei P.U.D. ce va fi supusa aprobarilor legale;
- Amenajarea si reamenajarea zonelor de sport cu conditia elaborarii P.U.D;
- Amenajarea spatiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de intretinere si favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de constructie se va solicita indicarea, in documentatia specifica, a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

#### **Art.6 - Utilizari interzise**

- orice fel de lucrari cu caracter definitiv in zonele rezervate pentru amenajarea de parcuri sportive ;
- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala;
- depozitarea de deseuri.
- se interzic constructiile care conduc la degradarea peisajului si a relatiilor de vecinatate;
- sunt interzise exploatarile terenului si lucrarile care produc degradarea cadrului natural si disparitia vegetatiei;

#### **CAP. III**

**Conditii de amplasare si conformare** se refera la constructiile complementare care se vor amplasa in interiorul spatiilor verzi. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte ( ex : constructii comerciale, administrative, de cult etc - zona pentru institutii publice si servicii IS).

Norme pentru :

Zona verde	Cerere potentiala Total populatie	Suprafata deservita	Raza de servire
Parc si gradini Publice	5,0mp/locuitor	Localitate	1 000 – 1500 m
Zone de agrement	15ha/1000 loc.	Localitate	25-30km
Parc – complex Sportiv	5,0 mp/ loc	Min 7000 locuitori	1000 – 2000m

**Nota :**La autorizarea constructiilor pe tot teritoriul comunei Malu, o atentie speciala trebuie acordata aplicarii art.34 din RGU si Anexei nr.6, prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de constructii, spatiile verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement , necesar a fi prevazute .

## **CC r -ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

### **CAP.I - generalitati**

**Art.1 – Căile de comunicatii** care se intalnesc in cadrul comunei Malu conform plansei 4 îl constituie rețeaua de strazi in intravilan ce apartin domeniului public (clasele tehnice I-IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80 ,revazut si modificat in 1989- Caracteristicile arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale )

- **C.r** - subzona cai de comunicatie rutiere existente;
- **C.r.p** - subzona cai de comunicatie rutiera propuse

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : cai de comunicatie rutiera.

Zona este compusa din terenuri pentru :

\* **CC rutiera si constructii aferente existente** in cadrul **UTR 1A ;UTR1B ;UTR1C**

\* **CC cai de comunicatie rutiera propuse**, in cadrul **UTR1B ;UTR1C**

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- servicii compatibile functiei de baza a zonei.
- retele tehnico-edilitare.
- Plantații de aliniament

### **CAP. II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** in zona **CC** sunt :

-garaje ,spatii de stationare ,parcaje ,platforme sau alveole carosabile pentru transport in comun ;

-trotuare, refugii si alei pietonale

-benzi pentru biciclisti ;

-elemente de consolidare a partii carosabile ;

-amenajari intersectii ;

-benzi de aliniament, plantatii joase mediane;

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;

- parcaje publice;

- spatii de stationare;

- platforme/alveole carosabile pentru transportul in comun;

- trotuare, alei pentru ciclisti;

- refugii si treceri pentru pietoni;

- zone verzi mediane, de aliniament si fasii verzi intermediare;

-unitati ale intreprinderilor de transport ;

**Art.5 - Utilizari permise cu conditii**

- incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;

- amplasarea panourilor publicitare cu conditia respectarii "Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere", publicate in M.O. nr.15/19.01.1998

**Art.6 - Utilizari interzise in cadrul subzonei: C.r si Crp**

-SE INTERZICE ORICE CONSTRUCTIE IN ZONELE MARCATE CU HASURI CA FIIND SUB INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE IN CAZURILE ;

**1.-trasee viitoare pentru cai de comunicatie ;**

**2.-amenajari intersectii pina la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire**

**Art 6.1 – Interdictii de construire au fost propuse in UTR1A – ulita ce duce la cimitir – zonă rezervată modernizării si extinderii strazii**

**CAP.III privind conditiile de amplasare si conformare**

**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate, in conformitate cu prevederile **Art.18 si 20 din RGU.**

**Art.7 - Amplasarea fata de drumurile publice** va tine seama de prevederile art. 18 si 20 din RGU si de recomandarile **pct.5.2** a prezentului **Regulament local.**

**Art.8 - Amplasarea constructiilor** se va face cu respectarea prevederilor **art. 23 si 24 din RGU ;**

**Art.12 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 ,**

**Art.13 - aspectul exterior al constructiilor** aferente cailor de comunicatie – cf **RGU art.32** urmarindu-se :

- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei care are contact cu intravilanul localitatii ;

- organizarea incintelor sa tina cont de imaginea prezentata catre drumurile publice.

**Art.14 - parcaje - conform RGU art.33 .**

14.1. distantele ce se vor respecta la diferite tipuri de parcaje si cladiri vor vine seama de "**NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI** "

- **Indicativ P 132-93** si vor fi urmatoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar –

\* fata de front cu comert, intreprinderi productive, servicii- **5m**

- parcaje - garaje pentru mai putin de 50 autovehicule –

\*fata de front de locuinte, birouri - **15m ;**

- parcaje cu mai putin de 50 vehicule

\*fata de fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale - **25m ;**

- parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor - **5m .**

**Art.15 - imprejmuii - conform RGU art.35 .**

- parcajele publice sa fie plantate si inconjurate de garduri vii de 1,20m inaltime.

## **GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA**

**Art.1** - In cadrul comunei Malu , terenurile ocupate de constructii pentru gospodarie comunala sunt

- **GC 1 - Gospodarie Comunala** - cimitir existent – in **UTR1A**;
- **GC2 - Gospodarie Comunala** - platformă de depozitare temporară a deeurilor menajere preselectate – propusă – **UTR2 – Trup B**

**Art.2** - **Funcțiunea dominantă a zonei** : gospodarie comunala ( cimitire, platformă deșeuri menajere ).

**Art.3** - **Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt

- spații verzi
- accese pietonale si carosabile;
- rețele tehnico-edilitare

### **CAP. II - utilizare functionala**

**Art.4** - **Utilizarile permise** in zona **GC** sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodariri a localitatii - amenajari salubritate si cimitire.

**Art.5** - **Utilizari permise cu conditii** –

- o Toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodariri a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.
- o Platforme de depozitare temporara a deeurilor selectate cu conditia respectarii unei distante de cca. 1000 m intre platforma temporara de depozitare a deeurilor selectate si zona protejata (v.Norme de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 982/1994) . Aceasta distanta poate fi modificata pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

La colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de "Normele de igiena si recomandările privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997.

### **CAP.III - conditiile de amplasare si conformare**

Amplasarea obiectivelor ce fac parte din zona functionala **GC2** se va face conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului.

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

- gospodariile individuale sa aiba amenajari pentru colectarea deeurilor menajere ( pubele , separate pentru fiecare tip de desuri);

- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel incat functiunea compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectat;
- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului stradal;
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi zonele protejate, rezidentiale, de-a lungul apelor, in paduri etc.

## II REGLEMENTARI

In cazul in care prin studiile de impact nu s-a stabilit o alta distanta, distanta minima de protectie sanitara recomandata intre zona de locuinte si **platforma de depozitare temporara a deseurilor menajere selectate propusa este de 1000 m.**

Amenajarea platformelor temporare de depozitare a deseurilor menajere comporta urmatoarele lucrari :

- nivelarea terenului cu pante naturale de scurgere , amenajarea pasigurarea scurgerii la pante de 1-2% ;
  - amenajarea taluzelor laterale prin escavari si depozitari de pamint ;
  - realizarea drenajelor pe pantele amenajate , din tuburi de beton perforate ;
  - asigurarea unei platforme betonate
  - asigurarea racordarii la apă și canalizare
  - imprejmuiiri din plasa de sirma ghimpata ;
  - plantatii de protectie ;
- Se pot autoriza lucrari de refacere si consolidare a infrastructurii cailor de comunicatie rutiera ( drumuri de exploatare)

## UPA - ZONA PENTRU UNITATI PRODUCTIE AGRICOLA

### CAP. I - Generalitati

**Art.1** - In cadrul comunei Malu, zona este compusa din terenuri pentru unitati agricole **existente** sau **propușe**, in cadrul subzonelor **UPA- subzonă de productie agricolă** si **M1- subzona mixte – productie agricolă, mică industrie și depozitare**

**Art.2** - **Functiunea dominanta a zonei** : unitati agricole

**Art.3** - **Functiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- unitati de depozitare a produselor agricole;
- unități de prelucrare primară a produselor agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele de protectie;
- retele tehnico-edilitare.

## **CAP. II - Utilizare functionala**

### **Art.4 - Utilizarile permise**

**Art 4.1.** Se permite utilizarea terenurilor pentru realizarea de investitii cu profil agricol si/sau de prelucrare a produselor agricole sau de industrie alimentara

### **Art.5 - Utilizarile permise cu conditii**

**Art 5.1.** se permite realizarea de intreprinderi de industrie alimentară cu conditia asigurării zonelor de protectie sanitară impuse de normele privind igiena alimentației

### **Art.6 - Utilizari interzise –**

**Art 6.1.** *Este interzisă realizarea de ferme pentru cresterea animalelor, in vecinatatea zonelor locuite (in intravilan ). Acestea vor fi organizate in zone functionale amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si panzei freatice, pe baza unor documentatii urbanistice aprobate corespunzator*

## **CAP. III Conditii de amplasare si conformare**

**Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale** - conform RGU art.17.

**Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei** - conform RGU art. 24 si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.9 - amplasarea fata de aliniament** - conform art.23 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament .

### **Art.10 - amplasarea fata de drumurile publice**

Se vor respecta prevederile **Art.18** din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.11 - accese carosabile** - conform RGU art.25 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.12- accese pietonale** - conform RGU art.26 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.13-racordarea la retele tehnico-edilitare existente** -conform RGU art.27 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare** - conform RGU art.28 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.15 - parcelare** - conform RGU art.30 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.16 - inaltimea constructiilor** - conform RGU art.31 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.17 - aspectul exterior al constructiilor** - conform **RGU art.32** .

La autorizarea noilor constructii in cadrul subzonei UPA- UTR1 se va tine seama ca spre drumurile publice sa fie amplasate constructii reprezentative -nu anexe.

**Art.18 – POT si CUT** - conform **RGU art. 15**, in functie de necesitati tehnologice  
**Se propun POT maxim = 70% ; CUT = 0,7**

**Art.19 - spatii verzi** - conform **RGU art.34** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

**Art.20 - imprejuriri** - conform **RGU art.35** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

**Art 21.- Parcaje** - conform **RGU art.35** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).

## **M1 -SUBZONA PENTRU UNITATI DE INDUSTRIE SI DEPOZITARE**

### **CAP. I - Generalitati**

**Art.1** - In cadrul comunei Malu,subzona este compusa din terenuri pentru unitati existente sau **proapse**, in cadrul subzonei **M1- subzona mixtă – productie agricolă, mică industrie și depozitare**

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : unitati de mică industrie și depozitare

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- unitati agricole (sau de depozitare a produselor agricole)
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele de protectie;
- retele tehnico-edilitare.

### **CAP. II - Utilizare functionala**

#### **Art.4 - Utilizarile permise**

**Art 4.1.**Se permite utilizarea terenurilor pentru realizarea de investitii cu profil preponderent industrial si de depozitare cum ar fi :

- întreprinderi de depozitare a produselor agricole
- mici întreprinderi de prelucrare primară a produselor agricole, sau piscicole;
- întreprinderi de prelucrare a lemnului (gatere) si a materialelor locale (rachita, stuful)

**art 4.2.** -Se pot autoriza

- lucrari de reparatii, intretinere, modernizare si re tehnologizare la nivelul incintelor actualelor unitati productive si se interzic totodata activitati ce ar putea periclita zona ce le include.
- Sunt permise si se pot autoriza constructii si amenajari ulterioare (productie, depozitare, etc.) in cadrul unitatilor productive actuale ,cu conditia evitarii situatiilor cind ar constitui potentiale surse de poluare (fonica, vizuala, olfactiva) mai ales in cazul proximitatii fata de zona de locuinte.
  - Se pot autoriza lucrari de conversie functionala si redistributie spatiala la nivelul incintelor unitatilor productive cu evitarea riscului de poluare si numai dupa intocmirea proiectelor tehnice si obtinerea avizelor de specialitate.
  - Se pot autoriza constructii pentru unitatii productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative si a intreprinzatorilor particulari ,daca este cazul.
  - Se interzice autorizarea constructiilor pentru unitati productive si depozite sau alte activitati ce pot produce poluare fonica ,olfactiva, vizuala sau pot afecta mediul ambiant.
- Se pot autoriza lucrari de re tehnologizare si modernizare la nivelul incintelor industriale in vederea reducerii nivelului de poluare si nu se vor autoriza acelea cu grad ridicat de nocivitate sau a celor fara lucrari suplimentare de prevenire si combatere a poluarii (RETINERE, FILTRARE, SUPRAVEGHERE ELECTRONICA ,perdele de protectie ,plantarea terenurilor libere ,etc.)

#### **Art.5 - Utilizarile permise cu conditii**

**Art 5.1.** se permite realizarea de intreprinderi de industrie alimentară cu conditia asigurării zonelor de protectie sanitară impuse de normele privind igiena alimentatiei

#### **Art.6 - Utilizari interzise –**

- **Art 6.1.** Este interzisă realizarea de ferme mari pentru cresterea animalelor mari

#### **CAP. III Conditii de amplasare si conformare**

**Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale** - conform RGU art.17.

**Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei** - conform RGU art. 24 si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.9 - amplasarea fata de aliniament** - conform art.23 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament .

#### **Art.10 - amplasarea fata de drumurile publice**

Se vor respecta prevederile **Art.18** din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.11 - accese carosabile** - conform RGU art.25 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .



**Art.12- accese pietonale** - conform RGU art.26 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.13-racordarea la retele tehnico-edilitare existente** -conform RGU art.27 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare** - conform RGU art.28 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.15 - parcelare** - conform RGU art.30 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.16 - inaltimea constructiilor** - conform RGU art.31 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament .

**Art.17 - aspectul exterior al constructiilor** - conform RGU art.32 .

La autorizarea noilor constructii in cadrul subzonei UPA- UTR1 se va tine seama ca spre drumurile publice sa fie amplasate constructii reprezentative si nu anexe.

**Art.18 – POT si CUT** - conform RGU art. 15, in functie de necesitati tehnologice  
Se propun POT maxim = 70% ; CUT = 0,7

**Art.19 - spatii verzi** - conform RGU art.34 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

**Art.20 - imprejmuiiri** - conform RGU art.35 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament .

**Art 21.- Parcaje** - conform RGU art.35 si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).

## **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

### **CAP.I - generalitati**

**Art.1 - Subzonele functionale** pentru echipare tehnico-edilitara a comunei se intilnesc in toate UTR-uri (cu componeneta retele) gospodăria de apă și statia e epurare și pompare fiind situate in UTR-uri diferite :

- **TE1** – - construcții TE aferente alimentării cu apă -
- **TE.2** - construcții TE aferente canalizării menajere și pluviale
- **TE3-** construcții TE aferente alimentării cu energie electrică

## **Art.2 - Functiunea dominanta a zonei :**

Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Zona este compusa din:

- ❑ puturi si gospodaria de apa **existente**,
- ❑ retele de apă **existente și propuse**
- ❑ **retele de canalizare propuse**
- ❑ **statie de epurare si statie de pompare – propuse**

## **Art.3 - Functiunile complementare - nu sunt.**

## **CAP.II - utilizare functionala**

### **Art.4 - Utilizarile permise in zona TE sunt:**

- institutii coordonatoare in domeniu ;
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare (gospodarire de apa ,statie de reglare gaze,etc.)

### **Art 5 Utilizari permise cu conditii ;**

- constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv precum si solutiile si reglementarile propuse in proiectele de specialitate ; Se va tine seama de prevederile **RGU, art.11.**
- Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **TE** trebuie sa tina seama de **conditiile de protectie** a retelelor tehnico-edilitare si **servitutile** impuse de catre acestea vecinatatilor.

### **Art 6 Utilizari interzise ;**

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

Nota :se vor consulta :

-Legea Apelor nr. 107/1996

-H.G. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara ;

-Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarii privind mediul de viata al populatiei.

## **CAP.III Conditile de amplasare si conformare**

Se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu.

La autorizarea retelelor tehnico-edilitare se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte ( ex : sediul posta - constructie administrativa, face parte din zona pentru institutii publice si servicii - IS).

## II REGLEMENTARI

Prescriptii specifice, conform CAP IV V si VI

- Distanța minimă între rețelele de aducțiune și rețelele de apă față de alte canalizatii conform S.R.8591/1997 :

