

PROIECT NR. 3035/Ad7/2000
FAZA : P.U.G.

TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL AL
COMUNEI REBRICEA

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Pr.nr. 3035/Ad7/2000

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI REBRICEA

PROIECTANT : S.C. " PROVAS " S.A. VASLUI

DIRECTOR : ing. GH. POPA
SEF PROIECT: arh. MARIANA POPA
SEF COLECTIV: ing. ION PICIOREA



I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

(1.3) Regulamentul 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. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei REBRICEA , stau urmatoarele acte legislative:

- Legea nr.50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 Regulamentul general de urbanism
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar (republicata)
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului (modificata prin L159/1999)
- Ghid cuprinzand precizari,detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism de catre consiliile locale GM 007/2000
- Norme de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. ~~536~~/1997
- Codul civil
- OMT 50/98 privind sistematizarea , proiectarea si realizarea arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale.

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

- Planul de amenajare a teritoriului national - Sectiunea drumuri
- Planul de amenajare a teritoriului judetean PR. 115/98 URBANPROIECT
- Autorizatii de construire eliberate pentru constructii realizate in ultima perioada

3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul hocal 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.

Intravilanul se refera la satele componente : Rebricea, Craciunesti, Macresti, Tatomiresti, Sasova, Tufesti, Draxeni, Bolati, Raresu Cuza si cele doua trupuri aflate in teritoriul administrativ al comunei Rebricea .

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 , si constituie limita in care se aplica prevederile Regulamentului local.

Suprafata intravilanului localitatilor componente ale comunei si trupurilor la data elaborarii PUG-ului era **de 463.25 ha.**

Suprafata intravilanului aprobata pentru comuna Rebricea prin prezentul PUG si Regulament local de urbanism este **de 486.99 ha.**

(3.3) Zonificarea functionala a comunei Rebricea s-a stabilit in conformitate cu plansele nr. 1B, 2B, 3B, 4B, 5B,6B, 7B, 8B, 9B de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile 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 functionale.

(3.4) Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform planselor de Reglementari ; 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) ; UTR-ul cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul intravilan al comunei Rebricea s-a divizat in 9 UTR-uri , cate unul pentru fiecare sat component.

II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI REBRICEA

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

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

Din suprafata totala de 5588.57 ha care reprezinta teritoriul administrativ al comunei Bacesti terenurile arabile ocupa 4895 ha - 85%.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan , in limitele teritoriului administrativ al comunei Rebricea se poate 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.

Construcțiile care prin natura lor pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător.

(4.2) **Terenurile agricole din intravilan** folosite pentru construire se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii.

(4.3) **Suprafete împadurite** - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinația forestieră este interzisă. În mod excepțional se pot autoriza cu avizul organelor administrației publice de specialitate, numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecția Mediului și al Ministerului Turismului.

Având în vedere extinderea intravilanului spre limitele suprafețelor împadurite, cât și existența în imediată vecinătate a trupurilor existente a suprafețelor împadurite, **pentru orice construcție care prin funcționare** (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) **poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii** și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

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

(4.4) **Resursele de apă** ale comunei Rebricea vor fi puse în evidență în cadrul proiectelor de specialitate.

La aprovizionarea cu apă potabilă a comunei Rebricea se va ține seama de următoarele:

- sursele de apă precum și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și zonele de restricție conf. Reglementărilor în vigoare;
- pentru protecția sanitară a apei este necesară o strictă supraveghere și bună întreținere a rețelei de distribuție. Întreaga rețea de distribuție trebuie să fie în bună stare de funcționare, evitând pierderile pe rețea.

Până la alimentarea centralizată cu apă a localităților comunei Rebricea se va avea în vedere întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni).

Întreținerea se asigură de către detinator prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajare igienică a instalațiilor care constă în:

- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3 m;
- taluzarea terenului din jur în panta (4-5 cm/ an) spre exterior și impermeabilizarea (betonare);
- impermeabilizarea peretilor pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale;
- asigurarea cu grinzi cca. 70 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul solului;
- acoperirea cu capac;
- echiparea cu sistem igienic de scoatere a apei (galeată, pompă).

Puturile de alimentare cu apă potabilă a localității Rebricea sunt prinse în UTR-1 (în intravilan).

(4.5) Singurele **zone construite protejate** din comuna Rebricea se află în satele Draxeni, Ratesu Cuza, Tatomirești și au fost delimitate în cadrul planșei de REGLEMENTARI.

Stabilirea zonei de protecție a monumentului arhitectural se va face prin studiu de specialitate întocmit prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu alte organisme centrale și locale.

specializate. Pana la elaborarea studiului de specialitate , zona de protectie a monumentului s-a stabilit pe baza Ordonantei Guvernului nr. 68/26.08/94 in care se specifica ca zonele de protectie ale monumentelor din localitati , in localitati rurale este de 200 m. Pe baza studiului in zona de protectie se poate institui servitute de "neconstruire" sau limitare a inaltimii constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al MLPAT.

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

(5.1) Delimitarea zonelor cu alunecari de teren sau expuse la riscuri naturale se vor face prin Hotararea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale. In sensul prezentului Regulament prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, terenuri mlastimoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa .

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

(5.2) **Zonele de servitute si de protectie** ale cailor de comunicatie rutiere si feroviare vor tine seama de prevederile OMT 50/98, H.G. nr. 36/1996, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice si cai ferate. In sensul prezentului regulament se intelege amprize, fisiile de siguranta si fisiile de protectie .In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate al Administratiei Publice urmatoarele:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare,
- parcaje, magazine, restaurante;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, electrice, telecomunicatii.

Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatilor, sunt :

- 24 m pana in axul drumului judetean;
- 20 m pana in ax in cazul drumurilor comunale.

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).

(5.3) **Amplasarea fata de caile ferate** din zona administratiei SNCFR.

Pentru zona de comunicatie feroviara se stabileste o zona de protectie a infrastructurii feroviare care va fi o fasie de teren, indiferent de proprietar cu o latime de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R. situata de o parte si de alta a cailor ferate.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan (sat Rebricea si sat Ratesu Cuzei) se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zonele de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome SNCFR si a Ministerului Transporturilor .

La autorizarea constructiilor in fasia de protectie a infrastructurii feroviare se va tine seama de Ord. nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor.

(5.4) **Asigurarea echipării edilitare** se va realiza conform plansei de specialitate anexata la Planului urbanistic general a comunei Rebricea .

Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local.

(5.5) In comuna Rebricea nu sunt prevazute lucrari de utilitate publica. Daca in viitor vor fi necesare construirea unor institutii de utilitate publica, parcelele precum si suprafetele necesare se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu, sau studii de specialitate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone si subzone functionale

(6.1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism.

(6.2) In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.356/97 si anume:

- la stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele unor platforme organizate pentru depozitarea gunoiului menajer;
- distantele minime de protectie sanitara intre zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare (unitati zootehnice) se stabilesc astfel incat sa se asigure conditiile de protectie impotriva zgomotului, mirosului, poluarii apelor, solului si anume:

- Spital veterinar - 30 m
- Cimitire - 50 m
- Ferme zootehnice pana la 500 capete - 200 m;
- Platforme de gunoi - 500 m

Aceste unitati se vor amplasa (daca este cazul) in afara arterelor de mare circulatie, respectandu-se aceleasi conditii de distanta. Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Amenajarile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel mult 3 capete porcine si 3 bovine) se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

(6.3) Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI Planului urbanistic general care cuprind si unitatile teritoriale de referinta.

(6.4) Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(6.5) Fiecare zona functionala este reprezentata printr-o culoare.
In cadrul comunei Rebricea apar urmatoarele zone functionale:

ZLM-ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI
(până la P+1 / CLADIRI INALTE pana la P+2)

	ZIS - <u>ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII/ CIMITIRE</u>
	ZA - <u>ZONA UNITATILOR AGRICOLE</u>
	ZP - <u>ZONA DE RECREERE, SPORT, PERDELE DE ROTECTIE</u>
	ZGC - <u>ZONA GOSPODARIE COMUNALA</u>
	ZCr - <u>ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE</u>
	ZCf - <u>ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI CONSTRUCTII AFERENTE</u>

(6.4) 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 functionala
- * **Art.5** - Utilizari permise cu conditii
- * **Art.6** - Interdictii temporare

Capitolul III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.7. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea fata de axul drumului in afara localitatilor cu privire la amplasarea constructiilor va tine cont de alinierea constructiilor existente (inclusiv imprejurimi) dar nu va fi mai mica de :

- 24 m la drumul judetean;
- 20 m la drumurile comunale;
- 16 m la drumuri satesti.

In interiorul localitatilor constructiile (inclusiv imprejurimi) vor avea urmatoarele retrageri minime fata de axul drumului:

- 12 m la drumul judetean DJ 248 (satele Rebricea si Ratesu Cuza);
- 10 m la drumuri comunale;
- 8 m la drumuri neclasificate.

Latimea zonei drumurilor in intravilan in care se includ trotuarele si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe ale acestora se stabileste prin documentatia de urbanism.

In cazul cand constructia a fost executata pe limita de proprietate, cea noua se executa cuplat cand constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe trotuarul proprietarului care construiește, iar daca una din constructii, are ferestre spre vecini, distanta intre ele va fi de minim h, in care h este inaltimea constructiilor la coama.

Amplasarea fintinilor, closetelor, cuptorului, fierariei, a unui ocol de vite se va face la o distanta corespunzatoare fata de imprejmuirea vecinului cu atat mai mult fata de constructiile vecine respectand Normele PSI si cele sanitare-epidemice.

Masurile de protectie contra incendiilor, rezolvate prin amplasament si proiectarea propriu-zisa a obiectivului cad in sarcina proiectantului si beneficiarului in cazul nerespectarii prescriptiilor din proiect.

Locuintele se vor amplasa in asa fel incat dormitoarele sa fie orientate spre sud.

Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru constructii de locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces carosabile pentru colectarea deseurilor si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maxim 25 m vor avea o latime de minim 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi)

- cele cu 30 m lungime - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m minim 2 benzi (total 7 m) cu trotuar pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere ;

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Suprafata parcelei construibile va fi maxim de 1000 mp, cladirile de locuit vor avea o suprafata construita de minim 60 mp. De regula dimensiunea la strada a unei parcele va fi cuprinsa intre 12-20 m. Terenurile mai mari de 1500 mp pentru a putea fi construite vor fi mai intai parcelate.

Locuintele se executa de regula cu parter si parter + etaj, avand sarpanta iar invelitoarea va fi din materiale traditionale (tigla, tabla pentru locuinte si azbociment pentru anexe gospodaresti).

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei. **Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 30%.**

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. In zona de locuinte se poate cere de catre consiliul local plantarea de arbori si arbusti, garduri vii pentru protectia si mascarea unor instalatii sau fatade existente inestetice.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

a) *La stabilirea reglementarilor in cadrul fiecărei 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.*

b) *Explicitarea principalelor simboluri ale subzonelor functionale : EXEMPLE:*

ZLM.R - ZONA CU LOCUINTE MICI EXISTENTE (P - P+1) - CU CARACTER RURAL

ZLM_p2A - ZONA CU LOCUINTE MICI EXISTENTE SI CU ZONA PROTEJATA (MONUMENT ARHITECTURAL) IN UTR6, UTR4, UTR8

ZC.R - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - UTR 1 - UTR9

ZC.F - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA - UTR 1, UTR6

ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII - BISERICA

ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE - IN UTR1, UTR4

ZP - ZONA RECREERE. TEREN SPORT, PERDELE PROTECTIE

ZG.C - ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE

IV.1. ZONA CENTRALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - In cadrul zonei centrale a satului Rebricea resedinta de comuna se intalnesc subzone functionale apartinand mai multor zone : ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI - (PARTER), ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei este data de institutii publice si servicii, ea avand un caracter predominant administrativ si comercial, dar si de locuire.

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

CAPITOLUL II - utilizarea functionala

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM (denumit in continuare **RGU**) si **sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile**, cu precizarile de mai jos :

Art.4 - Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati , reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala :

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

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

In zona centrala a localitatii Rebricea nu avem zone protejate pentru a impune anumite conditii de utilizare.

Art. 6. - Interdictii temporare

In zona centrala a localitatii Rebricea se impune interdictie temporara de construire pe terenurile libere, neconstruite apartinand domeniului public sau aflat in administrarea Consiliului Local. Aceste suprafete construite sunt rezerve pentru eventualele obiective de domeniul public.

Art.7 - Interdictii permanente

Sunt **interzise** urmatoarele tipuri de activitati :

- activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- activitati de depozitare en gros;
- activitati de comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat in administrarea Consiliului local.

CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Art.8 - Orientarea fata de punctele cardinale

Avand in vedere suprafata limitata a zonei centrale, la autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de orientarea cladirilor fata de punctele cardinale si anume:

- pentru constructii administrative se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor verzi pentru public si a birourilor;

- pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

- Bibliotecile vor avea spatiile de lectura si salile de lectura orientate nord, nord-vest.

Pentru toate categoriile de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.

- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile de locuit vor fi amplasate in interiorul parcelei tinand cont de urmatoarele:

- respectarea aliniamentului fata de strada ;

- respectarea distantei admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradite sau neingradite de 1.90 m;

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

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor de mai sus inasa cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora . Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functionari sau proprietati .

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

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore. Asigurarea accesului autospecialelor de interventii pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri daca au aria mai mare

de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0.5 m. Gabaritele minime de trecere a autospeciialelor de interventie sunt de 3.8 m latime si 4.2 m inaltime.

- Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluanta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- Utilizari admise cu conditii

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

Art.12 - Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei. Prin acces pietonal se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi : trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

III.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta

Intrucat comuna Rebricea nu dispune de retea centralizata de alimentare cu apa si canalizare nu se impun reguli in acest caz. Pe viitor satul Rebricea va dispune de retea de alimentare apa - canalizare in baza proiectului de specialitate ce va fi intocmit.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.13 Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adaptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarii, in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite si de minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

- suprafata minima a parcelei este de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv minim 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;

- suprafata maxima a parcelei este de 1000 mp;

- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)

- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;

- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor,

cu respectarea regulilor de amplasare din prezentul Regulament.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural

- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate
- folosinta terenului parcelelor
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren (specialitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea si functiile economice dominante)
- accesul la parcele si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adaptarii unor solutii locale (puturi de alimentare cu apa si fose septice pentru prelucrarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice. In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice locale (parcelari) si aprobate de consiliile locale anterior aparitiei prezentului regulament, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective. Parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrative de stat stabilite conform legii.

Art.14 Inaltimea constructiilor

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

In sensul prezentului regulament, cladirii imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. Inaltimea medie a cladirilor invecinate dintr-o zona este reprezentata de media inaltimilor la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea terenului pe care urmeaza a se amplasa.

In scopul realizarii de noi constructii in zona centrala, inaltimea acestora ca respecta fie inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirilor alaturate.

Art.15 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functionarii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei . Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare volumetrica si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

La constructia unei cladiri se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fatade a materialelor folosite in general la cladirile existente. Aspectul si detaliile pentru firme si mobilier stradal se va stabili printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei.

Art.16 - Procentul de ocupare a terenului

16.1. Cu exceptia institutiilor publice si serviciilor care se pot realiza in cadrul zonei centrale unde vor fi respectate valorile prevazute pentru zone centrale date de art.15 si Anexa 2 din RGU , pe parcelele aflate in cadrul acestor zone, in care se vor realiza locuinte cu regim mic de inaltime , **se va respecta procentul de ocupare al terenului de cca. 35% specific zonei .**

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 17 Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste de catre primar, conform legii suprafetele parcajelor pentru constructii care necesita spatii de parcare ce va fi propuse in cadrul comunei Rebricea vor fi stabilite de proiectant.

Art. 18 Spatii verzi

Spatiile verzi si plantate din comuna Rebricea vor fi constituite in acceptiunea prezentului Regulament din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. In vecinatatea monumentelor arhitecturale, precum si in zonele de protectia ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in caloare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

Art. 19 Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare protectiei impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intersecteaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoarii factori:

- pozitia la parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcele;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu tesut compact, zone cu constructii insiruite

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirilor vor fi de preferinta opace, iar inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2.0 m.

Autoritatile administrative publice locale pot fixa prin regulamente locale conditiile care vor defini configuratia generala, inaltimea, materialele, culoarea, amplasarea si raportul fata de domeniul public (porti, carosabile, pietonale) ale imprejmuirilor.

Nu se recomanda construirea la aliniament a imprejmuirilor opace, mai inalte de 2 m, decat in cazuri justificate de separarea unor servicii functionale sau de traditia zonei geografice. Pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente din gard viu.

IV.2. ZL - ZONA REZIDENTIALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de locuit a comunei Rebricea sunt :

• **ZLM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI - P, P+1**

subzone - **ZLM.r** subzona cu locuinte existente - **tesut rural pavilionar**, in care se vor face completari la fondul construit in special

- **ZLM.rp** - subzona propusa pentru locuinte de tip rural.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

Zona este compusa din :

* locuinte de tip rural **existente/propuse**, cu regim de inaltime P si P+1 in cadrul suzonelor **ZLM.r / ZLM.rp** ;

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise sunt :

- locuinte individuale cu caracter rural in **ZLM.r, ZLM.rp**
- modernizari si reparatii la cladiri existente,
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru zone construite protejate, zone de protectie a infrastructurii feroviare (Rebricea si Ratesu Cuza), zona de aliniament a drumului judetean DJ 248 pentru satele Rebricea si Ratesu Cuza.

- locuinte mici pana la 2 niveluri, in: **ZLM.r** care intra in **limitele marcate pentru zone protejate**, in interiorul limitei de 200m in cadrul satelor Draxeni, Ratesu Cuza, Tatomiresti, **cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa** (recomandarea este valabila numai pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie ale monumentelor);

- locuinte mici pana la 2 niveluri, in subzonele C.F. in conditiile respectarii zonei de protectie a infrastructurii feroviare (100 m de o parte si de alta a caii ferate) in interiorul satelor Ratesu Cuza, Rebricea.

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

Se pot realiza locuinte mici pana la 2 niveluri, **cu conditia** existentei unui **PUD sau PUZ** aprobat sau a **studiului de specialitate** privind modernizarea si largirea DJ 248 **in zonele :**

- 12 m fata de axul actual al DJ248;
- ZLM.r 1 si ZLM.r6.

CAPITOLUL III privind **conditiile de amplasare si conformare** de care se va tine seama la **autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.**

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale -

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor tehnice si sanitare, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea confortului psihologic;

si asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor actuale cat si prin evitarea amplasarii constructiilor mici in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc sau sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor. Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 h la solstitiu de iarna sau de 2 h in perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de 1 h pentru celelalte cladiri.

Amplasarea constructiilor de locuit trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea ma favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 1/2 h la solstitiul de iarna. In cazul unei parcelari, constructiile de locuit individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime.

In cazul stabilirii unor noi trasee stradale, se va avea in vedere corelarea orientarii acestora cu functiunea si orientarea posibila a viitoarelor cladiri.

Art. 8. - amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR.

Art.9 - amplasarea in interiorul parcelei .

Autorizarea executarii constructiilor de locuinte in zonele de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare a parcelei care au fost date in prezentul regulament.

Art. 10 - amplasarea fata de aliniament a locuintelor in **ZLM.r 1 si ZLM.r6** si se face respectand distanta de 12 m de la axul drumului judetean Dj248.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - accese carosabile .

Autorizarea executarii constructiilor in zona de locuinte este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute .

Art.12 - accese pietonale

Vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor de-a lungul strazilor precum si pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica.

III.3 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.13 - parcelare .

In functie de terenul disponibil si de configuratia terenului, constructiile vor putea fi amplasate pe teren izolat sau cuplat. In functie de aceasta optiune vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata terenurilor ce vor rezulta in urma parcelarii. Prezentul regulament prevede pentru parcelari noi suprafete de minim 150 mp cu front la strada de minim 8 m si suprafete de maxim 100 mp cu front la strada de maxim 20 m.

Art.14 - inaltimea constructiilor

Stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte a fiecarei zone si anume P, P+1. In zona de protectie a monumentului arhitectural ZLM.r4a , ZLM.r6a, ZLM.r8a inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatiei de urbanism.

Art.15 - aspectul exterior al constructiilor

Lucrarile de transformare sau constructiile noi trebuie sa se armonizeze cu constructiile existente in ceea ce priveste forma, dimensiunile si culorile. Acestea din urma se vor armoniza cu cele naturale, pentru asigurarea decentei ambientului.

Consiliul local trebuie sa ia toate masurile pentru a evita degradarea estetica a teritoriului comunal .

In acest scop se ia urmatoarele masuri:

- interzice constructiile, transformarile, extinderile, tencuielile si zugravelile care strica aspectul mediului;

- construirea anexelor gospodaresti va face obiectul unui plan de amplasament special pentru a nu compromite aspectul gospodariei si al strazii.

Art.16 - procentul de ocupare al terenului cu exceptia subparcelelor institutiilor publice si de servicii poate fi de 30% mentinandu-se pe cat posibil spatiile verzi existente

III.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.17 - spatii verzi

Pentru zona de locuinte vor fi prevazute spatii verzi (arbori, arbusti, flori) in functie de tipul de locuire dar nu mai putin de 2 mp/ locuitor.

Art.18 - imprejmuiri

Imprejmuirile la aliniamentul drumului judetean DJ248 - (UTR1 si UTR6) intersecteaza atat domeniul public cat si cel privat.

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, iar cele realizate pe limitele laterala si posterioara a cladirilor vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m. In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente .

IV.3 ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru institutii publice si servicii a comunei Rebricea sunt :

subzone - **constructii administrative si financiar bancare;**

- **ZIS.a** - constructii administrative - in zona centrala a satului Rebricea.

- **constructii comerciale;**

- **ZIS.co** - constructii comerciale existente

- **constructii de cult;**

- **ZIS.ct** - constructii de cult existente.

- **constructii de cultura;**

- **ZIS.c** - constructii de cultura existente;

- **constructii de invatamant;**

- **ZIS.i** - constructii de invatamant existente;

- **constructii de sanatate;**

- **ZIS.h** - constructii de sanatate existente;

- **alte categorii institutii publice sau servicii.**

- **ZIS.s** -alte categorii institutii publice si servicii existente;

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

Zona este compusa din :

* terenuri pentru constructii administrative si financiar bancare **existente** ,in cadrul subzonelor

ZIS.a;

* terenuri pentru constructii comerciale **existente** ,in cadrul subzonelor **ZIS.co** ;

* terenuri pentru constructii de cult **existente**,in cadrul subzonelor **ZIS.ct** ;

* terenuri pentru constructii de cultura **existente; ZIS.c.**

* terenuri pentru constructii de invatamant **existente** subzonelor **ZIS.i**

* terenuri pentru constructii de sanatate **existente** subzonelor **ZIS.h**

* terenuri pentru constructii si amenajari sportive **existente** subzonelor **ZIS.sp**

* terenuri pentru alte categorii de institutii publice si servicii **existente** subzonelor **ZIS.s** .

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuirea;

- industrii nepoluante;

- spatii verzi amenajate;

- accese pietonale si carosabile;

- rețele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **IS** sunt institutiile publice , serviciile si functiunile complementare acestora (cu exceptia subzonelor protejate ZLM4, ZLM.r4a, ZLM.r6a, ZLM.r8a si zona limitrofa a drumului judetean DJ 248 si subzona C.F.), zona pentru institutii publice si servicii.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru: zona de protectie a infrastructurii feroviare, zona de protectie a drumurilor publice, zona protejata a monumentului arhitectural din UTR1, UTR4, UTR6, UTR8.

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

- se pot realiza institutii publice sau servicii , **cu conditia** existentei unui **PUD** sau **PUZ aprobat** sau a **studiului de specialitate** privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie **in subzonele : ZLM 1÷ZLM9 .**

CAPITOLUL III privind **conditiile de amplasare si conformare** de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli da amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale .

Institutiile publice sau servicii vor fi orientate astfel incat sa asigure insoirea spatiilor pentru public si a birourilor. La constructiile comerciale depozitele, centrele de lucru, bucatariile si spatiile de parcare vor fi orientate spre nord.

Pentru toate institutiile publice care vor fi propuse in comuna Bacesi se va prelua in cadrul documentatiilor de urbanism principiile de orientare functie de specificul cladirii .

Art. 8. - amplasarea fata de cai ferate.

Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR in subzonele (**ZLMrp1, ZA1**) se va face respectand prevederile prezentului regulament (zona de protectie 100 m de o parte si de alta a caii ferate).

Art.9 - amplasarea in interiorul parcelei .

La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul zonelor protejate inclusiv din zona centrala se va tine seama de specificul local din zoba respectiva, respectandu-se modul de amplasare a parcelei invecinate.

Art.10 - amplasarea fata de aliniament - conform **Art.6**, de mai sus - zona pentru institutii publice si servicii, cu exceptia subzonelor cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite

si unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si documentatiilor de urbanism. La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul zonelor protejate (monument arhitectural), inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare fata de aliniament al constructiilor invecinate

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - accese carosabile

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat. Pentru o parcela alaturata mai multe drumuri (ex. o parcela de colt) accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

Art.12 - accese pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni. Caile pietonale sunt dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, conditiile locale si anume:

- trotuare pentru circulatia curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii;
- alei pietonale;
- strazi pietonale de regula in zona centrala .

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Orice constructie destinata serviciilor sau institutiilor publice, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei si canalizare. Comuna Rebricea nu dispune de o astfel de retea si alimentarea cu apa se va face din puturi cu respectarea protectiei sanitare.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.13- parcelare

La cladirile pentru institutii publice sau servicii , iclusiv din zona centrala, parcelarea sau reparcelarea vor tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva.

Art.14 - inaltimea constructiilor

Pentru institutiile publice sau servicii din cadrul zonelor rurale inclusiv din zona centrala, inaltimea constructiilor va respecta, nuvelul cladirilor imediat invecinate.. In cazuri speciale, cand se doreste depasirea nivelului de inaltime existent, acesta se va sustine printr-un PUD avizat si aprobat.

Art.15 - aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor avea volume simple si cu aspect comparabil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Art.16 - procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 15%, mentinandu-se pe cat posibil spatiile verzi existente.

IV.4 ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei cu unitati agricole a comunei Rebricea sunt :

subzone - - **ZA** -unitati agricole existente;

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

Zona este compusa din terenuri pentru unitati agricole **existente**, in cadrul subzonelor **ZA 1** .

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- unitati agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **ZA** sunt unitatile agricole si functiunile complementare acestora.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zona de protectie a infrastructurii feroviare, zona de protectie a drumurilor publice. Nu avem ferme zootehnice pe teritoriul comunei care sa necesite perdele de protectie. Unitati agricole in ZA1, ZA4.

Art.6 - Interdictiile temporare s-au stabilit in cazul subzonei ZA1 amplasata la DJ248 si ZA1 amplasata in aceeasi localitate in zona CF. In cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Art. 7. - Utilizari interzise

Unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei. Amplasarea la DJ248 sau CF a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozit de deseuri, combustibili solizi, etc) astfel de unitati vor fi retrase de la circulatie , principalele cai de acces in localitati sau calea feroviara si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8 - caracteristicile parcelei

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

Art. 9. - amplasarea fata de aliniament

Unitatile agricole nepoluante amplasate in zone rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective. Se recomanda ca, in fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate retras de la aliniament. Pentru subzonele ZA 1 se recomanda un regim de aliniere retras cu 6.0 m fata de aliniament in vederea realizarii unei perdele de protectie spre DJ248.

Art.10. -amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Pentru toate cladirile din subzonele ZA se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala ce $H/2$, dar nu mai putin de 4.0, in afara cazului in care parcele invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6.0 m.

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

Art. 11. amplasarea constructiilor unele fata de altele

Distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor, lumina naturala, insorire, salubritate, etc.

Distanta minima obligatorie intre corpurile distincte cu cladiri de pe aceeasi parcela va fi de $H/2$ (jumătate din inaltimea la cornisa) dar nu mai puțin de 4.0 m.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 - accese

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13 -racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Orice constructie destinata activitatilor productive agroindustriale si agricole trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14 - parcelare

Parcelarea se va face conform necesitatilor tehnologice si a normelor specifice.

Art.15 - inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor se va face functie de constructiile din imediata vecinatate si functie de normele specifice lor.

Art.16 - aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor avea volume simple si un aspect comparabil cu caracterul zonei se va rumari ca noile constructii sa armonizeze cu cladirile invecinate.

Art.17 - procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului se va stabili prin studiul de fezabilitate propus .

IV.5 ZP - ZONA DE RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECTIE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de spatii verzi a comunei Rebricea sunt :

- **perdele de protectie;**

ZP.sp. - terenuri sport

- **alte categorii spatii verzi amenajate.**

ZP.s - subzona pentru alte categorii de spatii verzi existente;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : parcuri, complexe sportive, perdele de protectie.

Zona este compusa din :

* spatii verzi amenajate **existente** in cadrul subzonelor **ZP.s**

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt

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

CAPITOLUL II - utilizare functionala

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

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

Art.5 - Interdictiile temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica .

Art.6 - Utilizari interzise

- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala;
- depozitarea de deseuri.

IV.6 ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de gospodarie comunala a comunei Rebricea sunt :

ZGC - subzone gospodarie comunala /ZCC.ct /cimitire

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : gospodarie comunala / cimitire

Zona este compusa din dotari de gospodarie comunala / cimitire in cadrul subzonelor **ZGC/ZGCct**

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt

- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **ZGC** sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii - amenajari salubritate.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii - toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementerilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii prin care se prevad urmatoarele:

- cetatenii sunt obligati sa respecte intocmai masurile stabilite de primarie, pentru asigurarea igienii publice si salubritatii in localitati, precum si regulile elementare de igiena in gospodarie sau locuinta proprie, astfel incat sa nu creeze disconfort vecinilor;

- este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, strazi, locuri riverane) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei ZGC trebuie sa tin aseama de distantele minime de protectie sanitara intr-o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul comunei Rebricea ;

- platforme de gunoi 500 m;

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor - conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului.

La amplasarea si organizarea sistemului de salubritate se va urmari :

- gospodariile individuale si locuintele colective vor avea amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (in pubele sau saci de plastic);
- se vor asigura platforme gospodaresti si recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificarii (metal,hartie,sticla,lemn,textile,plastice);
- organizarea sistemului de salubritate se va face in functie de destinati cladirilor aflate in zona,precum si a obiectivelor de utilitate publica propuse;
- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoii stradale;
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor ,mai ales in zonele verzi ,zonele protejate,rezidentiale,de-a lungul apelor , in paduri,etc.
- interzicerea cresterii animalelor in scopul sacrificarii (in special a celor mai mari) mai ales in zonele rezidentiale ,acestea producand gunoi alimentar, poluarea aerului (olfactiva, fonica)si implicit egradarea conditiilor de locuit urbane.

IV.7 ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitara a comunei Rebricea sunt:

ZTE.p - subzona retele tehnico-edilitare si constructii aferente propuse.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art.3 - Functiunile complementare - nu se recomanda.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona ZTE sunt:

- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei ZTE trebuie sa tina seama de :

- **distantele minime de protectie sanitara**
- **conditiile de protectie** a retelelor tehnico-edilitare si **servitutile** impuse de catre aceste vecinatati.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor

Se va avea in vedere caracterul zonei in care se insereaza:

- caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- aspectul exterior se va asigura mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

IV.8 ZC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII FERENTE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru cai de comunicatie a comunei Rebricea sunt urmatoarele subzone :

- **cai de comunicatie rutiere;**

ZC.r - subzona cai de comunicatie rutiere existente/propuse pentru modernizare;

- **cai de comunicatie feroviare;**

ZC.f. - subzona cai de comunicatie feroviare existente.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : cai de comunicatie si constructii aferente.

Zona este compusa din terenuri pentru :

- * cai de comunicatie rutiera si constructii aferente **existente** in cadrul subzonelor **ZC.r** ;
- * cai de comunicatie feroviara si constructii aferente **existente** in cadrul subzonelor **ZC.f.** ;

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

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

CAPITOLUL II - utilizare functionala

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

- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale";

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;
- spatii de stationare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul in comun;
- trotuare, alei pentru ciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare;
- lucrari de terasament;

-lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- se impune delimitarea clara, prin garduri sau garduri vii a zonei cadastrale a CF, in conformitate cu regulile de securitate feroviara.

Art.6 - Interdictiile temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie, marcate in planul UTR 9 cu linie punctata;
- realizarea de poduri.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice:

- pentru toata zona ZC caracteristicile parcelei amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control, conform neceditatilor tehnice si normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;
- se recomanda ca noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasarea , dimensionarea sau aspectul zonei in care se inscrie;
- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul localitatii.
- aspectul exterior se recomanda ca noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasarea, dimensionarii sau aspectul zonei in care se inscrie;
- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul localitatii;
- organizarea incintelor sa tina seama de marginea prezentata catre drumurile publice.

IV.9 TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE (ZRN)

Caracterul si functiunea zonei

- terenuri instabile, fara lucrari de stabilitate cu interdictie definitiva de construire;
- in functie de efectuarea de lucrari de stabilizare si precizarea conditiilor de construire se poate ridica interdictia de construire.

In comuna Rebricea exista asemenea terenuri la care s-a aplicat interdictii definitive si anume in satele:

Rebricea	- 22.32 ha
Draxeni	- 20.00 ha
Sasova	- 0.63 ha
Bolati	- 8.23 ha
Tatomiresti	- 13.41 ha
Craciunesti	- 2.25 ha
Ratesu Cuzei	- 5.00 ha

TOTAL 71.84 ha

Suprafetele cu interdictie de construire altele decat cele specificate in bilantul teritorial, au fost evidentiata in UTR2, UTR3, UTR4 conform studiului elaborat de S.C. PROVAS S.A. Vaslui pr.nr. 3450/97.

V. ANEXA

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

*** RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE**

- **STAS 8591/97** - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura " stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri , functie de asigurarea executiei lucrarilor , exploitarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet ;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- **HG 101/97** impune asigurarea zonei de protectie sanitara (50/20 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

- Din prescriptiile "**Normelor de igiena** "privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.356/97 mentionam ca:

- Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m. de zona de locuit .

*** RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

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

- 20 m. - pentru LEA 20 kv
- 30 m. - pentru LEA > 20 kv

Amplasarea retelelor de alimentare cu energie electrica si se va face de catre proiectantul acestia cu avizul beneficiarului retelelor pe baza actelor normative in vigoare.

INTOCMIT,
ing. Arteni Daniel

