

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE.**1. DOMENIU DE APLICARE.**

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului comunei Prundeni, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Prundeni.

1.2. Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale comunei Prundeni, în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului local al comunei Prundeni privind dezvoltarea orașului.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în valabilitate.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al comunei Prundeni și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte comunități europene.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii. În această situație se înscriu și localizările în care sunt admise accente înalte peste 45 m.

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii., condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiu sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului și Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT, POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de Consiliul Local conform legii.

- modificarea , prin PUZ elaborate pentru zone ale unei UTR, a reglementarilor aprobate prin PUG sau prin PUZ-uri trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban, atat ale zonei de studiu, cat si ale teritoriului invecinat. Daca modificarea este elaborata pentru zone ale unei UTR, CUT propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data, in acest caz nu se va solicita aviz de oportunitate.

In cazul in care din ratiuni de dezvoltare urbanistica temeinic fundamentata este necesara depasirea CUT prevazut conform aliniat anterior, numai din initiativa autoritatii administratiei publice locale competente se va proceda la elaborarea unui PUZ pentru o suprafata prestabilita.

Aceasta zona poate fi delimitata prin avizul de oportunitate in functie de caraterul omogen al zonei,, functiune, regim de inaltime si infrastructura existenta. Finantarea noii documentatii de urbanism poate fi facuta din fonduri publice, in conditiile legii sau de catre persoane fizice sau juridice interesate.

Responsabilitatea coordonarii realizarii documentatiilor de urbanism si a continutului acestora cade integral in sarcina autoritatii publice locale competente.

4.4. Prin prezentul regulament se stabilește ca Planurile Urbanistice de Detaliu care se referă la terenuri amplasate în cadrul unor parcelări existente situate în zonele de locuințe L1 – locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri -, sau cele care se referă la o singură parcelă / incintă situată în zona PA – zona de activități productive – și prin care se precizează numai edificabilul (retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei), fără a depăși celelalte prevederi ale Regulamentului PUG, nu vor fi supuse aprobării Consiliul Local , autorizația de construire fiind emisă pe baza avizului Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului și Urbanism care vor face mențiunea respectivă.

4.5. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

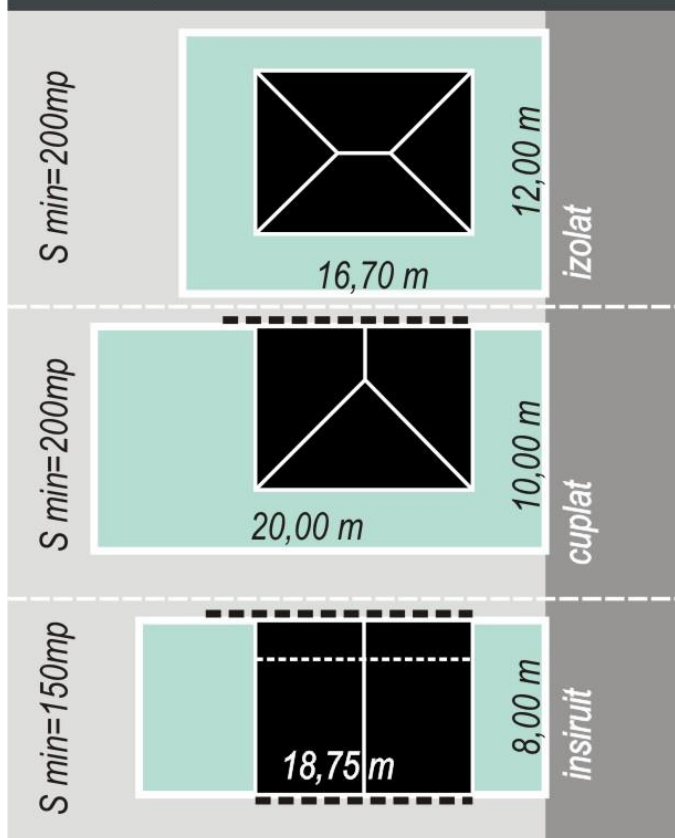
5.1. Parcelele cu suprafață sub 500 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

5.2. Parcelele cu suprafață sub 150 mp. situate în zona centrală protejată – sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

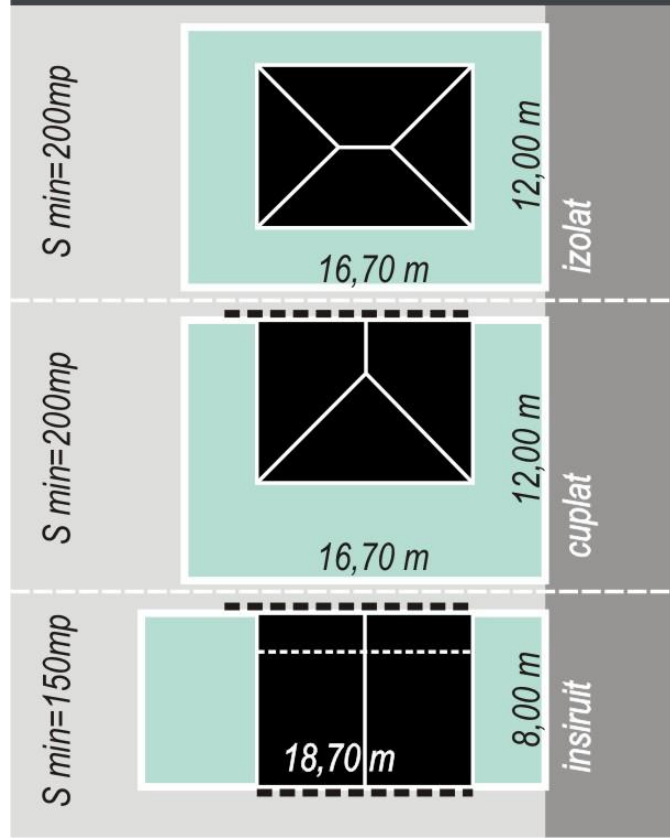
5.3. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4. Pentru parcelele cu suprafață peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE P - P+2 parcele minime si construibilul



PARCELARI NOI P - P+2 parcele minime si construibilul



6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a lacurilor sau în interiorul unor mari culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului orasului).

6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și *unități teritoriale de referință* (UTR):

L - ZONA PENTRU LOCUINTE	
1	
L1	subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri si functiuni complementare (P, P+2)

IS - ZONA PENTRU SERVICII PUBLICE SI SERVICII	
2	
Is1	pol urban principal subzona serviciilor
Is2	poli urbanistici secundari - subzone situate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță comunala si supracomunala și servicii aferente zonelor de locuințe

PA - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	
3	
PA1	parcuri de activitati productive si de servicii
PA2	Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii
PA3	Subzona unitatilor industriale

Ua - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE	
4	

V - ZONA PENTRU SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT**5**

V1	subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat
V2	Subzona spatiilor verzi pentru agrement
V3	Subzona spatiilor verzi de protectie si ecologizare
V4	Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa
V5	culoare de protecție fata de infrastructura tehnică
V6	păduri de agrement
V7	Rezervatii naturale

A - ZONA TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN**6****G - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE****7**

G1	subzona pentru gospodarie comunală
G2	subzona cimitirelor

Teh - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE**LUCRARILOR TEHNICO EDILITARE DE UTILITATE PUBLICA****8**

Teh1	subzona prospectiuni si exploatare geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile
Teh2	Sisteme de alimentare cu energie electrica
Teh3	Instalatii pentru producerea energiei electrice
Teh4	Sisteme de alimentare cu gaze
Teh5	Sisteme de telecomunicatii
Teh6	Sisteme de alimentare cu apa
Teh7	Sisteme de canalizare
Teh8	Instalatii pentru protectia mediului
Teh9	Gospodarirea apelor - lucrari hidrotehnice, apararea contra inundatiilor, si eroziunii versantilor, lucrari pentru surse de apa
Teh10	Sisteme de irigatii

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**9****DR -CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARILE AFERENTE****10**

DN	subzona drumului national DN 64
DJ	Subzona drumurilor judetene

DC	Subzona drumurilor comunale
DS	Subzona strazi, ulite, alei
DE	Subzona drumurilor de exploatare

DF -CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMEJARILE AFERENTE**11****P -TERENURI FORESTIERE IN INTRAVILAN****12**

(Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara **1/20 000** și este transpus detaliat la scara **1/5000** în albumul anexat.)