



**ROMÂNIA**  
**Consiliul Județean Bacău**

Str. Calea Mărășești nr. 2, Tel. 034-13 72 00, fax: 13 50 12, telex: 2 12 20



*COPIE conf. cu originalul*

**PROIECT NR. 2/1999**

**PLAN URBANISTIC GENERAL**  
**COMUNA LUIZI CALUGARA**  
**FAZA: P.U.G. PRELIMINAR**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PIESE SCRISE**

**EX.1**



ROMANIA

Consiliul Județean Bacău

Str. Calea Mărășești nr. 2, Tel.: 034-13.72.00; fax: 13.50.12; telex: 2.12.20



# BORDEROU

## PROIECT NR.2/1999

### PIESE SCRISE

• FOAIE DE CAPAT	.....	pag 1
• BORDEROU	.....	pag 2
• LISTA DE SEMNATURI	.....	pag 3
• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	.....	pag 49 + 13 10 <hr/> 75

SEF PROIECT:  
ARH. DOINA SZABO

COPIE cont. cu originalul



ROMANIA

Consiliul Județean Bacău

Str. Calea Mărășești nr. 2, Tel.: 034-13.72.00; fax: 13.50.12; telex: 2.12.20



## LISTA DE SEMNATURI

DIRECTOR  
DIRECTOR ADJ.  
SEF SERVICIU

ING. CORNELIA GIREADA  
ARH. VIORICA NOVAC  
ARH. GHEORGHE STOINA

  
.....  
  
.....

SEF PROIECT

ARH. DOINA SZABO

  
.....

COPIE conf. cu originalul



NOTA:

CONTINUTUL CAPITOLELOR 1 - 4 DIN PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, FIIND STRUCTURAT CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 ESTE APLICABIL LA ORICE LOCALITATE.

SELECTIA SI DETALIEREA REGLEMENTARILOR IN FUNCTIE DE MARIMEA, IMPORTANTA, NECESITATILE LOCALITATII, PRECUM SI DE OPTIUNILE POPULATIEI S-A FACUT IN CAPITOLUL 6 - PREVEDERI LA NIVELUL U.T.R.

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTA PRIN CORELAREA CU REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, APROBAT PRIN H.G.R. NR. 525/16.06.1996 SI CU GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE LOCALE, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCURESTI SI APROBAT CU ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 80/N/18.11.1996.

COPIE conf. cu originalul



# CUPRINS

1. PRINCIPII GENERALE
  - 1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
  - 1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
  - 1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
  - 1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
  - 1.5. AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR
    - 1.5.1. GENERALITATI A.L.A.
    - 1.5.2. GENERALITATI PRIVIND ZONELE LIBERE
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN
  - 2.1. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI A CELUI CONSTRUIT
    - 2.1.1. SALUBRITATE - GENERALITATI
  - 2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC
    - 2.2.1. INDICI P.O.T. SI C.U.T.
3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

COPIE conf. cu originalul

## MINIME OBLIGATORII

3.1.1 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

3.1.2. DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE  
LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A  
PARCELEI

3.1.3 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE  
ALTELE PE ACEEASI PARCELA. DISTANTE MINIME  
OBLIGATORII

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR  
OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESE

3.3. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO- EDILITARA

3.4. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE  
TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE  
PARCELEI

3.4.1. REGIM DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

3.4.2. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

3.5. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE,  
SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

3.5.1. PARCAJE

3.5.2. SPATII VERZI SI PLANTATE

3.5.3. IMPREJMUIRI

4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA  
NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

4.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

4.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

COPIE conf. cu originalul

**4.3. PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR  
FUNCTIONALE**

4.3.1. L	ZONA DE LOCUINTE
4.3.2. IS	ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
4.3.3. I/A	ZONA UNITATILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE SI AGRO - ZOOTEHNICE
4.3.4. P	ZONA DE PARCURI , COMPLEXE SPORTIVE, SPATII VERZI SI PLANTATII DE PROTECTIE
4.3.5. GC	ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA
4.3.6. TE	ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE
4.3.7. CC	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

**5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR  
DIN EXTRAVILAN**

**6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE  
REFERINTA (U.T.R.)**

**COPIE conf. cu originalul**



## 1. PRINCIPII GENERALE

### 1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. sau P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată în decembrie 1996) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 3/1978 privind asigurarea sănătății populației;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G. nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind Administrația publică locală;
- Legea nr. 84/1992 privind zonele libere;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea locuinței nr. 114/1996

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

COPIE conf. cu originalul

## 1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul localității, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor ( v. art. 1 - Regulamentul general de urbanism - rolul Regulamentului ).

## 1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în documentația de urbanism P.U.G. sau P.U.Z. a fost împărțit în unități teritoriale de referință ( U.T.R. ), cu prescripții specifice.

U.T.R. este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se preiau și se detaliază în cadrul documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D. în funcție de situație și complexitate.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității ( succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);

- din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi P.O.T și C.U.T., regim de aliniere și înălțime);

- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

#### 1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aproba prin hotararea Consiliului local si constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza urmatoarelor avize pe care trebuie sa le obtina beneficiarul P.U.G. + Regulamentului local pe baza documentatiilor intocmite special pentru obtinerea avizelor ce sunt anexate lucrarii (compuse din Memoriu de sinteza si Plansa de reglementari) :

\* Avize locale :

- Consiliul local

- O.C.A.O.T.A.

- C.J.C.G.

- Consiliul judetean

\* Avize centrale :

- M.Ap.N.

- M.I.

- C.R.I.

Documentatia, insorita de avizele enumerate se va depune la Consiliul Judetean Bacau in vederea obtinerii avizului unic al Comisiei tehnice de urbanism.

Dupa obtinerea avizelor locale documentatia se va inainta spre avizare organismelor centrale.

Numai dupa obtinerea tuturor avizelor, P.U.G.-ul comunei + Regulamentul local va fi aprobat prin hotarare a Consiliului local - devenind astfel act de autoritate al Administratiei publice locale pe intreg teritoriul administrativ in baza caruia se vor emite toate actele de autoritate incepand cu 1 ianuarie 2000.

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.

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.



#### 1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului local (se constituie act de autoritate al Administrației publice locale).

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G., este necesară modificarea conform Legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în spiritul Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale P.U.G. și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

COPIE conf. cu originalul

## 1.5. AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere **reguli de bază** privind ocuparea terenului, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale) care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

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

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (v. Legea nr. 9/1993 și H.G. 101/97 - protecția apelor).

- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit pe următoarele categorii:

- monumente și situri arheologice;
- ansambluri de arhitectură;
- clădiri memoriale;
- monumente de artă plastică;
- zone cu valoare istorică și peisagistică;
- zone și clădiri cu valoare ambientală;

Acordarea Autorizației de construire în cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr. 50/1991 (republicată în dec. 1996), privind autorizarea executării construcțiilor și Ordinului comun al M.L.P.A.T. și Ministerului Culturii nr. 589/1991 - 130/1991, privind măsurile în vederea împiedicării degradării, distrugerii și protejării imobilelor cu valoare de patrimoniu.

- protejarea zonelor cu valoare ambientală, peisagistică, ecologică, arheologică și sanitară;

- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/1991 și Ordonanței guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;

- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare civilă, conf. art. 5 din H.G.R. 531/1992;

- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public;

- autorizarea directă a executării construcțiilor se va face în lipsa aprobării P.U.G. numai în condițiile stabilite de Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) - v. cap. IV, art. 36, art. 38 și art. 39 din R.G.U.

1.5.1. GENERALITĂȚI PRIVIND PROIECTAREA ȘI EXECUTAREA ADĂPOSTURILOR DE APĂRARE CIVILĂ (CONF. NORMATIV ALA P102-78 ȘI LEGII NR. 106/1996)

Adăposturile de apărare civilă vor fi prevăzute la subsolul clădirilor, după cum urmează:

- a) construcții industriale și anexele acestora;
- b) construcții social-culturale, administrative, școli de toate gradele și alte obiective de utilitate publică propuse a se realiza în cadrul localității sau a zonei considerate;
- c) clădiri de locuit - la cele proprietate privată se prevăd adăposturi numai pentru clădirile cu cel puțin P+3 niveluri;
- d) construcții destinate unităților, instituțiilor și formațiunilor militare.

De asemenea, la proiectare unor clădiri social-culturale, administrative, comerciale, prin temă se vor evidenția soluțiile de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii și ca adăposturi A.L.A.

Soluțiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime și vor îmbina armonios funcționalitatea cu cerințele tehnice cuprinse în normativ.

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalațiile, precum și recomandările legate de capacitatea de adăpostire, amplasare, protecția adăposturilor, modalitățile de execuție, se regăsesc în același normativ ALA P102-78.

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar, conform Legii nr. 430/1978 privind unele măsuri pentru apărarea civilă.

Procedura privind regulile de avizare, aprobare și finanțare, va urma cursul determinat de actele normative pentru astfel de investiții, aflate în vigoare.

Autorizarea construcțiilor se va face având în vedere și instrucțiunile privind avizarea investițiilor de construcții pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea protecției civile nr. 106/1996.

COPIE conf. cu originalul



## 1.5.2. GENERALITATI PRIVIND ZONELE LIBERE

**NOTĂ :** Acest capitol se adresează numai localităților care dispun de potențial pentru amenajarea zonelor libere.

Cadrul legal de înființare a zonelor libere în țara noastră îl constituie Legea nr.84/1992 privind regimul zonelor libere care precizează aspecte legate de autorizarea de înființare, administrare și coordonare a activității acestora, facilități, operațiuni și resurse financiare, sancțiuni etc.

Administrarea zonei libere este proprie, se organizează și funcționează ca regii autonome, atribuțiile sale stabilindu-se prin Regulament aprobat prin hotărâre guvernamentală.

Coordonarea activității administrațiilor se exercită de către Agenția zonelor libere din cadrul Ministerului Transporturilor. Acesta a elaborat "Metodologia privind întocmirea documentației pentru aprobarea regimului de zona liberă".

Pe lângă Legea nr. 84/1992 există și alte reglementări care facilitează cadrul de organizare administrativă și de dezvoltare a zonelor libere:

- Legea nr. 15/1990 privind regiile autonome și societățile comerciale;
- Legea nr. 31/1990 privind investițiile;
- Legea nr. 33/1991 privind activitățile bancare;
- Legea nr. 35/1991 privind investițiile străine etc.

În principiu, zona liberă asigură desfășurarea activităților complexe comerciale, de prelucrare, tranzacționale, stimulate de accesul mărfurilor în regim liberalizat, atrăgând după sine crearea premiselor favorabile investițiilor de capital străin, ceea ce presupune combinarea acestora cu alți factori de producție, precum și cu asigurarea unei baze infrastructurale corespunzătoare.

Activitățile din cadrul zonelor libere sunt precizate pe larg în Legea nr.84/1992 și includ:

- depozitare, ambalare, prelucrare, asamblare, fabricare, licitare, vânzare, cumpărare, expertizare, reparare etc.;
- expoziții, operațiuni financiar-bancare;
- transporturi, expediții;
- construcții de obiective de utilitate publică, prestări servicii etc.

## 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII G LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

### 2.1. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

**Notă :** Se va consulta și **Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din ext posibilă respectând prevederile art. 3 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan precum și destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urt planșa de Reglementări - zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație for interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conf. art. 5 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse iden subsolului va respecta prevederile art. 6 -R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în abiele minore ale cursurilor de cuvetelor lacurilor precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se va face - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va țin prevederile H.G. nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protec de alimentare cu apă de suprafață și subterane, precum și la măsurile pentru instituirea protecție sanitară și hidrogeologică în scopul prevenirii alterării calității apelor (în ter Apelor nr. 107/1996).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică naturale protejate se va face conf. art. 8. - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit, de interes național se va face conf. art. 9. - R.G.U.

COPIE conf. originalului



## 2.1.1. SALUBRITATE - GENERALITATI

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 eficientă 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 pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

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

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea 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 deșeurii menajere și industriale, unele chiar periculoase ( zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, 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. Deasemenea activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Este interzisă creșterea în mediul urban a animalelor mari în scopul sacrificării, mai ales în zonele centrale, acestea producând pe lângă gunoier animalier și perturbări în calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relațiilor de bună-vecinătate și a aspectului civilizat. Deasemenea creșterea animalelor mici de curte se va face fără a deranja vecinătățile și fără a afecta spațiul public.

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.

**Notă :** Se recomandă și consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



## 2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conf. art. 10 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conf. art. 11 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în bază prevederilor art. 12 - R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conf. art. 13. R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf.art. 14 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (v.art. 15 și Anexa nr.2 din R.G.U).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conf. art. 16. - R.G.U

### 2.2.1. INDICI P.O.T și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții ( inclusiv anexe și căi de acces/staționare) și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol ( construită ) și suprafața terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic, P.O.T. arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. ( coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de

COPYE conf. originalului

urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edililitară etc.

Prin asocierea P.O.T - C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

**Notă :** Pentru valorile P.O.T. se va consulta 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.).

### 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 3.1 REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 și Anexa nr. 3 - R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, stații PECO, parcaje, garaje etc.) se va face conf. art. 18 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și a lucrărilor specifice în zona căilor navigabile se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor, conf. art. 19 - R.G.U.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor și conf. art. 20 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul Ministerului Transporturilor conf. art. 21 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior, conf. art. 22 - R.G.U.

##### 3.1.1. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de urbanism, conf. art. 23 - R.G.U.

**Aliniament** - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat ( ex: linia casei, linia gardului, a lotului ).

**Regim de aliniere** - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament în cazurile:
  - înscriere în regimul de aliniere existent;
  - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei );
  - obținerea unor distanțe ( benzi ) de protecție - 4,0-6,0 m;
  - facilitatea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;

COPIE conf. cu originalul



- obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată
- regim de aliniere nou - retragerea minimă obligatorie 3,0-5,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității

Clădirile cu funcțiune productivă din zona industrială păstrează regimul de aliniere, dar nu mai puțin de 10,0 m față de aliniament.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga - dreapta.

### 3.1.2. DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (2,0 m -  $H/2$ ), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritorial de pompieri (v. art. 24 - R.G.U.)

**Distanța minimă prevăzută se majorează la :**

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite.
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

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

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

Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă, mai ales în zona centrală sau perimetrală acestora.

### 3.1.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

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

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte (  $H/2$  ), dar nu mai puțin de 3,0 m.

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

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

### 3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor - v. art. 25 și Anexa nr.4 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conf.art. 26. - R.G.U.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu - Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C 242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

### 3.3 REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conf. art. 27 - R.G.U.

COPIE dintr-un original



Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conf. art. 28 - R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conf.art. 29 - R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, țigeli, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

**Notă :** Se va consulta și H.G. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii Apelor nr. 107/1996).

#### 3.4. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISITICILE PARCELEI

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 - R.G.U.

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

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

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

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

**Notă:** Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991 (republicată în 1996).



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

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

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

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

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z.

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

### 3.4.2. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - v.art. 32. -R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări 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 institue zona de protecție pe o rază de 100,0 m în care prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor și aprobărilor D.M.A.S.I.

COPIE conf. cu originalul

### 3.5. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

3.5.1. PARCAJELE aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P132-93 (și proiect nr. 6970/N/1992 - URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 - R.G.U.

#### 3.5.2. SPATII VERZI SI PLANTATE

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.

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 200 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 urbane (parc, grădini ) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În 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.

#### 3.5.3. IMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35- R.G.U.

Prin detaliere se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 - 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

- pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

**Nota:** se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

COPIE conf. cu originalul



## 4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

### 4.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

Conform art.37 - R.G.U. prin **destinația unui teren sau a unei construcții** se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism.

### 4.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementarilor în teritoriul intravilan și acordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și explicată în memoriul general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual cât și în partea de reglementari, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate, determinând noul intravilan.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în **amplasarea construcțiilor**, în funcție de **destinația acestora**, în cadrul **localității** - v. Anexa nr. 1 - R.G.U.

Astfel au fost identificate următoarele **zone funcționale**:

- L - zona de locuințe;
- IS - zona instituțiilor și servicii publice;
- I - zona unităților industriale;
- A - zona unităților agro-zootehnice;
- P - zona de parc, sport, turism, recreere, rezervație naturală, protecție;
- GC - zona gospodărie comunală;
- TE - zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- CC - zona căilor de comunicație și construcții aferente;
- S - zona terenurilor cu destinație specială;
- D - zona de dezvoltare posibilă a localității, de largă perspectivă (în extravilan)

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând **subzonele funcționale** ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

- C - **zona centrala** - cuprinde subzone diferite în special locuințe și servicii publice;

- L - zona de locuințe cu subzonele:
  - Lm - clădiri P - P+1;
  - Lî - clădiri peste P+2;
- IS - zona instituții și servicii publice cu subzonele:
  - ISa - administrative și servicii;
  - ISî - învățământ și educație;
  - ISs - sanitare;
  - ISc - cultură;
  - ISct - culte;
  - ISco - comerciale;
  - ISf - financiar-bancare;
  - ISst - sport - turism;
  - ISas - asistență socială;
  - ISps - prestări servicii;
- I - zona unități producție industrială
- A - zona unități agro-zootehnice cu subzonele:
  - Asu - servicii, utilaje agricole;
  - Az - ferme zootehnice;
  - Aa - alte unități agricole;
- P - zona parcuri și plantații cu subzonele:
  - Pp - parc public
  - Ps - complex sportiv, stadion;
  - Ppp - perdele de protecție;
  - Pn - plantații naturale, rezervații;
  - Ppd - pădure;
- GC - zona gospodărie comunală cu subzonele:
  - GCc - cimitire;
  - GCs - amenajări salubritate;
  - GCe - stații epurare;
- TE - zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- CC - căi de comunicație și construcțiile aferente cu subzonele:
  - CCr - căi rutiere;
  - CCf - căi ferate;
  - CCn - căi navale;
  - CCa - căi aeriene.

COPIE conf. cu originalul

#### 4.3. PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei subcapitole: (1) **generalități**; (2) **utilizare funcțională** și (3) **condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**.

**Capitolul 1 - generalități** se detaliază :

- tipuri de subzone funcționale
- funcțiune dominantă a zonei;
- funcțiuni complementare.

**Capitolul 2 - utilizare funcțională** a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor, se pun în evidență :

- utilizări permise;
- utilizări permise cu condiții;
- interdicții temporare;
- interdicții definitive.

**Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor** - se specifică acele zone și subzone funcționale, în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism privind :

- amplasare și retragerile minime obligatorii;
- echiparea tehnico-edilitară;
- forma și dimensiunile terenului și construcțiilor;
- parcaje, spații verzi, împrejurimi.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă cu respectarea zonificării funcționale a intravilanului propus precum și a prescripțiilor conținute în Regulamentul General de Urbanism și în Regulamentul Local de Urbanism aferent documentațiilor urbanistice.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă trebuie să se compatibilizeze cu aceasta, evitându-se incomodările și disfuncționalitățile, urmărindu-se integrarea în structura stabilită prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea construcțiilor și a amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona care le include. Documentația P.U.G stabilește direcțiile de dezvoltare a localității, în care armonizarea propunerilor cu zonificarea existentă ocupă un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasă.



### A. Generalități

-funcțiune predominantă: locuirea

-compusă din:

Lm - locuințe P - P+1

Lî - locuințe > P+2

-funcțiuni complementare: IS.; P.; CC.;TE

### B. Utilizare funcțională

• -utilizări permise:

- locuințe individuale P-P+1;

- locuințe individuale P+2 cu parter liber;

- locuințe colective P+3 - 4 cu parter liber în zona centrală;

- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;

- modernizări, supraetajări, întreținere.

• -utilizări permise cu condiții:

- locuințe individuale, cu condiția existenței documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D în zonele hașurate;

- 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;

• -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.

### C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

• Caracteristicile parcelei:

pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. 3.4. din prezentul Regulament.

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament prin respectarea cap. 3.1.1. din prezentul Regulament.

COPIE CONF. CU ORIGINALUL

- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare - v. cap. 3.1.2.
- Distanțele minime între clădirile aceleiași parcele - v. cap. 3.1.3.
- Accese - v. cap. 3.2.1.
- Condiții de echipare tehnico-edilitară - v. cap. 3.3.

În situația în care zona nu dispune de rețeaua publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei general a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare din vecinătate.

- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt **neconstruibile**.

Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale

- Regim de înălțime: v. cap. 3.4.1. și cap. 5 - U.T.R.
- Aspect exterior: v. cap. 3.4.2.

Se recomandă ca în cazul zonelor de protecție a monumentelor (raza: 100,0 m), prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a construcției în sit sau între fronturile existente prin prezentarea a câte trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse.

Se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale etc.

În cazul intervenției la clădirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfășurări, secțiuni.

- Parcaje, spații verzi, împrejurimi: v. cap. 3.5.
- Indici P.O.T și C.U.T: v. cap. 2.2.1 și cap. 5.- U.T.R (valori maxime)

Pentru subzonele Lm se propun:

P+1 - loturi de:            300 mp - P.O.T = 30%; C.U.T = 0,60  
    500 mp - P.O.T = 18%; C.U.T = 0,36  
    1.000 mp - P.O.T = 20%; C.U.T = 0,40

P+2 - loturi de:            300 mp - P.O.T = 30%; C.U.T = 0,90  
    500 mp - P.O.T = 18%; C.U.T = 0,54  
    1.000 mp - P.O.T = 20%; C.U.T = 0,60

**Notă :** Se va consulta și Anexa nr. 2 din H.G. 525 pentru aprobarea R.G.U (Regulamentul General de Urbanism) - iulie 1996

**A. Generalități**

- funcțiune predominantă: instituții și servicii de interes general
- compusă din: ISa; ISf; ISs; ISc; ISct; ISco; ISf; ISas, ISps (v.cap. 4.2)
- funcțiuni complementare: L; P; CC;

**B. Utilizare funcțională**

- utilizări permise:
  - unități de interes public din categoriile: învățământ, sănătate, administrație, cultură
- utilizări permise cu condiții:
  - întocmirea P.U.Z sau P.U.D , după caz, în zonele aflate în interdicție temporară de construire;
  - elaborarea P.U.D pentru obiectivele de utilitate publică;
  - documentații specifice avizate și aprobate pentru investițiile din zonele protejate;
  - rezolvarea și amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate.
- utilizări interzise:
  - unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice;
  - amplasări de construcții (chioscuri) cu caracter permanent și fără elaborarea unor PUD-uri.

**C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

**Condiții specifice de amplasare pe tipuri de dotări**

- Principii, reguli și norme referitoare la:
  - a. cerere potențială;
  - b. zona deservită;
  - c. raza de servire
  - d. suprafața minimă de teren/locuitor

COPIE conf. cu originalul



• UNITATI DE INVATAMANT

- A se vedea și Anexa nr. 1 - 1.6 din R.G.U

**Principii:**

- cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (de ex: școala + grădiniță);
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens (în special greu) - în caz contrar se vor practica retrageri de cel puțin 40,0 m față de axul drumului;
- asigurarea accesibilității la transportul public;
- conlucrare cu alte unități de interes public (ISs; ISc; ISct; ISco; Ps; Pp)

**Reguli:**

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare
- evitarea terenurilor impropriei construirii
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- asigurarea echipării tehnico-edililitare;
- asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- retrgeri de min. 20,0 m față de aliniament;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	populație preșcolari 3-6 ani; normă 4-6 locuri/100 loc.	zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Scoli primare și gimnaziale	populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; normă 12-15 locuri/100 loc.	zone 3.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	populație 15-18 ani; normă 5-7 elevi/100 loc.	zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.
Scoli profesionale	populație 15-18 ani; normă 4-6 elevi/100 loc.	localitate, teritoriu	1.000-1.500 m (15' mers pe jos; 30' cu transp. public)	15-20 mp.
Scoli postliceale	populație 19-22 ani; nenormat	oraș, teritoriu	nenormabilă	20-25 mp.
Instituții de învățământ superior	populație 19-24 ani; nenormat	oraș cu min.100.000 loc., teritoriu	nenormabilă	25-50 mp.

• UNITATI SANITARE

-A se vedea și Anexa nr 1 - 1.7. din R.G.U.

**Principii:**

- accesibilitatea la transport public;
- vecinătăți liniștite;
- cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice (ISf; ISas;

Sct; ISco);

**Reguli:**

- evitarea amplasării în zone poluate;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile, diferențiate pentru personal și pacienți;
- echiparea tehnico-edililitară;
- retragere de min 40, 0 m față de axul drumului cu trafic intens;
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public și pentru salariați;
- amenajarea spațiilor plantate;

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	populație 0-3 ani; normă 12-15 copii/1.000 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani și abandonati	populație 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabilă	50 mp.
Dispensar urban (2-4 circumscripții)	6.000 consultații/an/ 1.000 loc. (5.000 loc./ circumscripție)	10.000-20.000 locuitori	1.000-1.200 m (20' mers pe jos)	0,04 mp.
Dispensar policlinic	total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultație
Farmacie	populație totală; normabil funcție de necesități	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori
Spitale	total populație; normă 1-2 paturi/1.000 locuitori	localitate, teritoriu	nenormabilă	50-200 mp/pat



• UNITATI PENTRU CULTURA

-A se vedea Anexa nr.1 - 1.6 din R.G.U.

**Principii:**

- vecinătăți liniștite;
- cuplarea unităților de cultură cu profile diferite;
- concurența cu alte tipuri de instituții și servicii publice (ISi; ISct; ISco; Ps)

**Reguli:**

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii;
- asigurarea circulației carosabile și pietonale;
- echipare tehnico-edilitară;
- retragerea cu min. 40,0 m față de axul drumurilor cu trafic intens;
- retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate;

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biblioteca publică	norma 7 vol./loc. la zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	total populație zonă; normă 20-35 locuri/1.000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
Club	total populație normă 3-4 locuri/1.000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp
Teatru	total populație normă 500 locuri/1.000 locuitori	50.000-150.000 locuitori	nenormabil	0,10 mp



• UNITATI DE CULT

- A se vedea și Anexa nr.1 - 1.4 din R.G.U.

**Principii:**

- accesibilitate la transportul public;
- vecinătăți liniștite;
- ȃuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz);
- conlucrarea cu unități și servicii publice (ISs; ISi; ISc; ISas; ISps).

**Reguli:**

- amplasare în zone compatibile;
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- echiparea, după caz, cu rețele tehnico-edilitare;
- orientare față de punctele cardinale;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate.

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Casă de rugăciuni	un pastor/200 persoane	funcție de numărul de credincioși	300-1.000 m	0,9 mp
Catedrală	populație totală aparținând aceleiași confesiuni; nenormat	localitate cu peste 100.000 locuitori	nenormabil	0,8-1,5 mp
Cimitire	populație totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

COPIE conf. cu originalul

• CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI

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

**Principii:**

- asigurarea accesibilității la transport public;
- amplasare după importanță (zona centrală);
- conlucrare cu alte funcțiuni (ISs; ISco; CC; I)

**Reguli:**

- evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri impropriei construirii;
- amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public;
- accese pietonale și carosabile;
- echipare tehnico-edilitară;
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumurilor cu trafic intens;
- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și

intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.

- asigurarea parcajelor;
- spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	total populație	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	total populație; normă: 3-4 angajați/1.000 locuitori	localitate	nenormabil	0,1 mp

• UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA  
SI PRESTARI SERVICII

- A se vedea si Anexa nr.1 - 1.3 din R.G.U.

**Principii:**

- amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accesibilitatea la transportul public;
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție;

**Reguli:**

- amplasarea în zone compatibile;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitară;
- retragerea construcției, după caz, față de aliniament și vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării și protecției împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor și depozitărilor;
- amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

**NOTĂ** : Se propune autorizarea de chioșcuri comerciale, cu caracter provizoriu și numai cu elaborare PUD, mai ales pe domeniul public și cu respectarea următoarelor condiții:

- neafectarea rețelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale și a spațiilor plantate;
- să fie realizate din materiale ușoare, cu facilități de montare și demontare, cu aspect estetic deosebit și caracter unitar;
- să nu producă cantități mari de deșeuri și să aibă asigurate spații de depozitare închise ale acestora;
- modalități de aprovizionare lesnicioasă fără incomodarea circulației pietonale și carosabile;
- să nu producă disconfort (aspect exterior, poluare fonică, olfactivă, vizuală etc.).

COPIE conform originalului



## Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	total populație; normă: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	zonă 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Centru comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare periodică)	total populație; normă: 135 mpAdc/ 1.000 locuitori	zonă 6.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	0,65 mp
Magazin universal (comerț alimentar și nealimentar de folosință rară, alimentație publică)	total populație; normă: 300 mpAdc/ 1.000 locuitori	localitate cu min. 30.000 locuitori; teritoriu	nenormabil	0,35 mp
Piață agro-alimentară	total populație; normă: 120 mpAdc/ 1.000 locuitori	localitate și teritoriu (min. 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp

• UNITATI SPORT SI DE AGREMENT

- A se vedea și Anexa nr.1 - 1.8 și 1.9 din R.G.U.

**Principii:**

- accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajărilor sportive diferite;
- combinarea cu alte funcțiuni urbane (ISi; ISs; ISco; L; I/A; P)

**Reguli:**

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

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minima de teren/loc.
Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii	total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învățământ	total populație vârstă 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp
Stadioane (orientarea terenurilor pe direcția N-S cu devieri de max. 15°)	total populație	localitate; teritoriu	nenormabil	4,0-6,0 mp

COPIE conf. cu originalul

• UNITATI PENTRU TURISM

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

**Principii:**

- vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- accesibilitate la transport și comunicații;
- colaborarea cu unități comerciale și de alimentație publică, cu instituții culturale și alte amenajări pentru sport și loisir.

**Reguli:**

- evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- echiparea tehnico-edilitară;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc.

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minima de teren/loc.
Hotel	populație în deplasare (turism,afaceri) normă: 8-15 locuri/1.000 locuitori	localitate; teritoriu	nenormabil	50-150 mp
Motel	populație în deplasare normă: 5locuri/1.000 locuitori	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp
Camping	populație în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

NOTA: Pentru condițiile de amplasare în teritoriu (P.O.T, C.U.T), orientare, accese carosabile, parcaje, spații verzi și plantate și împrejurimi se recomandă consultarea R.G.U. - Anexale nr. 2, nr. 3, nr. 4, nr. 5 și nr. 6 și respectiv cap.2.2.1 și cap. 3.5 din prezentul Regulament.



construcției în sit sau între fronturile existente prin prezentarea a câte trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse.

Se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale etc.

În cazul intervenției la clădirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfășurări, secțiuni.

Clădirile noi vor respecta caracterul arhitectural de zonă și nu vor face notă distonantă cu aceasta.

Pentru fațade comerciale - vitrine - se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate.

Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza pe baza documentațiilor grafice aprobate.

COPIE conf. cu originalul

Pentru problemele legate de amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare se vor urmări reglementările din cap. 3.1.1 și 3.1.2 din prezentul Regulament.

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele
- A se vedea și cap. 3.1.3. din prezentul Regulament

În cazul clădirilor distincte pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 4,0 m.

Serviciile din categoria atelierelor de întreținere (auto, utilaje etc.), parcajele și spălătoriile chimice să nu fie dispuse la distanțe mai mici de 15,0 m de fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacități care să genereze trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulația publică.

Unitățile de mai sus, amplasate în imediata apropiere a zonelor rezidențiale, se recomandă a avea programul de lucru limitat pentru a nu disturba locuirea pe timpul nopții.

- Condiții de echipare tehnico-edilitară
- A se vedea și cap. 3.3. din prezentul Regulament

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare vecine;
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcellele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt reconstruibile. Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

- Regim de înălțime
- A se vedea și cap. 3.4.2. și cap. 5. - U.T.R. din prezentul Regulament

Pentru instituții publice regimul maxim de înălțime va fi în general P+4. Depășirile acestui regim de înălțime vor fi bine argumentate în documentațiile urbanistice de detaliu (P.U.D). Nivelul de înălțime se va stabili pentru fiecare subzonă în parte.

- Aspectul exterior al clădirilor
- A se vedea și cap. 3.4.2. din prezentul Regulament.

Se recomandă ca în cazul zonelor de protecție a monumentelor (raza 200,0 m), prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a

**A. Generalități**

- funcțiune predominantă: unități de producție industriale și agricole
- compusă din: I; Asu; Az; Aud;
- funcțiuni complementare: CCr; CCf; GCe; GCs; ISco; ISps; ISf; ISS; Ppp

**B. Utilizare funcțională**

- - utilizări permise:
  - unități productive industriale și agro-zootehnice;
- - utilizări permise cu condiții:
  - dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z sau P.U.D.;
  - rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare;
- - utilizări interzise:
  - realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei de apă freatică;
  - unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
  - amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi etc.). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă și medie.

**C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

- Caracteristicile parcelei:
  - conform necesităților tehnologice și normelor specifice
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament:
  - unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective;
  - se recomandă ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și al caracterului general al străzii;

COPIE conform cu originalul



unei perdele de protecție spre drum;

- în cazul lărgirii, în perspectivă, a drumurilor se vor lua acoperitor cca. 25,00 m față de axul străzii pentru retragerea construcției;

- se vor asigura cel puțin 25,0 m între zona de producție și cea de locuințe pentru a putea fi plantate corespunzător (vegetație înaltă - salcâm, plop și joasă).

- Amplasarea față delimitatele laterale și posterioare ale parcelei:

- pentru toate clădirile din subzonele I/A se impune o distanță minimă de  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0 m față de limita parcelei. În cazul învecinării cu locuințe, distanța minimă este de 6,0 m;

- se interzice cuplarea la calcan între locuințe și construcții cu funcțiune productivă;

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele:

- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

- distanța minimă obligatorie între corpuri va fi  $H/2$  (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 4,0 m;

- Accese:

- toate clădirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condițiile permiterii intervenției pompierilor;

- accesele în subzonele I/A se rezolvă în cadrul documentațiilor urbanistice de detaliu ulterioare;

- P.O.T. și C.U.T:

- indicii maximi admisibili P.O.T și C.U.T se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local;

- se propun: P.O.T - 50%; C.U.T - 1,5

- Regim de înălțime:

- se propune o înălțime de maximum 15,0 m. Se admit depășiri în cazuri bine justificate prin documentații specifice și avizate de compartimentul de specialitate din cadrul Consiliului local;

- Condiții de echipare tehnico-edilitară:

- orice construcție nouă destinată activităților productive industriale și agro-zootehnice trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare și la rețeaua electrică. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării tehnico-edilitare.

#### 4.3.4. P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, SPATII VERZI, PLANTATII DE PROTECTIE

##### A. Generalități

- funcțiune predominantă: spații plantate amenajate sau naturale
- compusă din subzonele Pp; Ps; Ppp; Ppd; Pn
- funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul O - CO<sub>2</sub>)
- funcțiunea recreativă: sport, joc, agrement, odihnă.
- funcțiuni complementare: L; IS; I/A; GC; TE; CC.

##### B. Utilizare funcțională

- - utilizări permise:
  - amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
  - amenajări sportive inclusiv dotări și anexe (baze sportive, stadioane);
  - zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
  - plantații decorative și pentru odihnă în zona centrală;
  - menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan;
- - utilizări permise cu condiții:
  - construcții compatibile cu zona verde - dar nu mai mult de 10-15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale;
  - amenajarea și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării P.U.D;
  - amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
    - pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentație specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.
- - utilizări interzise:
  - se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
  - sunt interzise exploatarea terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;

COPIE conform originalului

- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate;

### C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

• - criterii specifice de amplasare:

- în zone cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;

- în zone nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;

- accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, a parcajelor;

- suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață;

- înălțime maximă 7,0 m, cu posibile derogări printr-o documentație justificativă, avizată și aprobată conform legii;

- echiparea tehnico-ediliciară și salubritate;

- aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic;

Norme pentru:

Zona verde	Cerere potențială total populație	Suprafața deservită	Raza de servire
Parc și grădini publice	5,0 mp/locuitor	localitate	1.000-1.500 m
Zone agrement	15 ha/1.000 locuitori	localitate	25-30 km
Parc - complex sportiv	5,0 mp/locuitor	min. 7.000 locuitori	1.000-2.000 m



**A. Generalități**

- funcțiune predominantă: construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității, cimitire;
- compusă din: GCe; GCs; GCc.
- funcțiuni complementare: L; I/A; P.

**B. Utilizare funcțională**

- - utilizări permise: construcții, instalații și terenuri necesare bunei gospodării a localității;
- - utilizări permise cu condiții:
  - toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse în proiectele de specialitate;
  - cimitire și stații de epurare cu condiția asigurării distanțelor de cca. 50 m, respectiv 200 m și a respectării unei distanțe de cca. 1.000 m între rampa de gunoi și zona protejată (v. Norme de igienă privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994)

**C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

- caracteristicile parcelei, accesul, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și aliniere, cât și indicii maximi admisibili de control - conf. necesităților tehnice și normelor specifice;
- în ceea ce privește **aspectul exterior** se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice;
- amplasarea și organizarea serviciului de salubritate - a se vedea cap. 2.1.1. - salubritate - din prezentul Regulament.

Notă : Se vor consulta și Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, precum și H.G. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.

COPIE font. cu originalul

#### 4.3.6. TE - ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

- A se vedea și cap.III - secțiunea a III-a, art. 27, 28 și 29 din R.G.U.

##### **A.Generalități:**

- funcțiune predominantă: construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare;

- funcțiuni complementare: L; I/A; CC; P.

##### **B.Utilizare funcțională:**

• - utilizări permise:

- instituții coordonatoare în domeniu:

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze etc.).

• - utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv precum și soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate;

• - utilizări interzise

- se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural;

- sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

##### **C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

- se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;

- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, accesele, regimul de aliniere și înălțime și indicii P.O.T și C.U.T se determină conform necesităților tehnice și normelor specifice

- se propun: P.O.T = 50%; C.U.T = 1,5

Notă : Se vor consulta :

- Legea Apelor nr. 107/1996 ;

- H.G. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară ;

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

**A. Generalități:**

- funcțiune predominantă: cai de comunicație
- compusă din: CCr; CCf; CCn; CCa.
- funcțiuni complementare: servicii compatibile funcției de bază și celelalte zone funcționale.

**B. Utilizare funcțională:**

- - utilizări permise:
  - unități ale întreprinderilor de transport;
  - rețeaua de străzi în intravilan ce aparțin domeniului public ( clasele tehnice I-IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80, revăzut și modificat în 1989-"Caracteristicile arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale");
  - garaje, spații de staționare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
  - trotuare, refugii și alei pietonale ;
  - benzi pentru bicicliști;
  - elemente de consolidare a părții carosabile
  - amenajări intersecții;
  - benzi de aliniament, plantații joase mediane;
  - echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;
  - lucrări de terasament;
  - lucrări și perdele protective împotriva noxelor și poluării fonice dinspre căile de comunicație;
- - utilizări permise cu condiții:
  - incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;
  - delimitarea prin împrejurimi specifice a terenurilor destinate activității feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviară;
  - autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m stânga-dreapta măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiilor de către Ministerul Transporturilor și a SNCFR



- - utilizări interzise:
  - se interzice cuplarea cu clădiri de locuit;
  - se interzice orice construcție în zonele marcate cu hașuri ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
    1. - trasee viitoare pentru căi de comunicație;
    2. - amenajări intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;

### C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- conform normelor specifice;
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează
- pentru zona CC caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de înălțime și de aliniere și indicii P.O.T și C.U.T se stabilesc conform necesităților tehnice, normelor specifice și cu respectarea reglementărilor din documentațiile de specialitate;
- aspect exterior - se recomandă:
  - \* noile clădiri sau amenajările nu vor afecta caracterul zonei;
  - \* imagine civilizată către drumul public;
  - \* parcaje publice bordate cu plantații și marcate cu garduri vii de 1,20 m înălțime;
  - \* amenajarea peisagistică în cadrul incintelor și de-a lungul zonei feroviare în contact cu teritoriul intravilan;
- distanțele ce se vor respecta între diferitele tipuri de parcaje și clădiri, conform "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" - P132-93 vor fi:
  - \* parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, unități productive, servicii - 5,00m;
  - \* parcaje - garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule - front de locuințe, birouri - 15,00m;
  - \* parcaje cu mai puțin de 50 autovehicule față de școli, grădinițe, spitale, cămine de bătrâni - 25,00 m;
  - \* parcaje cu peste 50 autovehicule față de grădinițe, școli, cămine de bătrâni, spitale - 75,00 m;
  - \* parcaje situate paralel cu calcane - 5,00 m.

**A. Generalități:**

- funcțiune predominantă: activități cu profil special

**B. Utilizare funcțională:**

- utilizări permise: activități speciale și locuințe de serviciu
- utilizări permise cu condiții:
  - se va ține seama de "Ordinul MLPAT nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar".

**C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

- conform normelor specifice;
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.

COPIE conf. cu originalul

4.3.9. D - ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILA A LOCALITATII, DE LARGA PERSPECTIVA  
(SITUATA IN EXTRAVILAN)

**A. Generalități:**

- funcțiune predominantă: agricolă;
- funcțiuni posibile: L; IS; CC; I/A; P.

**B. Utilizare funcțională:**

- - utilizări permise: activități agricole, căi de comunicație propuse, construcții și instalații necesare funcționării și gospodăririi localității;
- - utilizări permise cu condiții:
  - locuințe, parcuri, zone de agrement etc. cu condiția elaborării în prealabil a documentațiilor P.U.Z / P.U.D ce vor fi supuse aprobărilor legale;
  - activități și servicii, construcții și instalații și alte funcțiuni autorizate numai pe baza unor proiecte avizate și aprobate conform legislației în vigoare;
  - toate documentațiile pentru modificarea intravilanului vor fi supuse aprobărilor conform prevederilor legale
- - utilizări interzise:
  - construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl și pot degrada fondul funciar existent;
  - depozitarea întâmplătoare a deșeurilor.

**C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor** - conform necesităților tehnice și normelor specifice funcțiunilor viitoare.



## 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA - U.T.R.

Pentru o și mai bună operativitate a folosirii Regulamentului local de urbanism și urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a subîmpărțit în unități teritoriale de referință - U.T.R.

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

- funcțiune predominantă;
- limite cadastrale și naturale;
- axele străzilor principale

și cuprinde prescripții de construibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale precum și reglementările U.T.R. respectiv.

Reglementările la nivel de U.T.R. reprezintă o detaliere a prescripțiilor specifice diferențiate în permisiuni, condiționări și restricții aplicabile numai aceluși U.T.R. la care se referă.

Pentru ușurință, prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafică, extrasă din planșa de Reglementări - zonificare funcțională din partea desenată a documentației de urbanism.

COPIE conf. cu originalul

## U.T.R NR. 1

### 1.DELIMITARE(vezi plansa 2 )

#### **Subzona de institutii publice si servicii de interes general IS**

**Isa**-Institutii si servicii publice administrative

**Isp**-politie

**Iss**-sanatate (dispensar uman+farmacie)

**Isc**-cultura(camin cultural)

**Isi**-invatamant(scoala generala +profesionala, gradinita, sala sport ,atelier tamplarie , croitorie )

**Isct**-dotari de cult(biserica catolica)

**Lm**-subzona rezidentiala cu locuinte de tip rural

**Ipa**-subzona de interdictie definitiva de construire pe cursul albiei paraului Bahna cu limite de 15m pe ambele maluri ale pâraului daca din studiile de specialitate nu se impun alte dimensiuni

**IT**-subzona de interdictie temporara de construire pâna la elaborarea unei documentatii P.U.Z., P.U.D.

**Ccr**-subzona cai de comunicatie rutiera(amenajare intersectie)

**Ccp**-subzona cai de comunicatie pietonala

#### **Funciunea dominantă a zonei**

Funciunea dominantă a zonei sunt institutii publice servicii si locuinte si este caracteristica pentru fiecare subzona functionala

#### **Funciuni complementare admise in zona**

Locuinte si perdele de protectie pentru stabilizarea terenului  
Lucrari de regularizare a pâraului Bahna

## 2 UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

### 2.1 Utilizari permise

Pentru toate subzonele sunt permise orice fel de constructii si amenajari care sunt compatibile cu fiecare subzona

Pentru subzonele cu institutii publice si servicii de interes general sunt permise:

-utilizari specifice subzonei respective a carei functiune o defineste

COPIE conform originalului



-amenajari,reamenajari de obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente in zona centrala  
-completari,modernizari,reparatii capitale si extinderi dar numai in incinta  
Pentru subzonele de locuit sunt permise:

-comert si servicii sociale,profesionale.

-completari,modernizari,reparatii capitale si extinderi.

-constructii necesare functiunilor complementare locuintelor cu afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor.

-accese pietonale,carosabile si parcaje.

-amenajari de spatii verzi si perdele de protectie care sa stabilizeze terenul.

Pentru subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala sunt permise:

-constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care sunt specifice conform cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

-creerea unor trasee pietonale de-a lungul unor artere existente cu declivitati mari.

-parcaje;platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.

-zone verzi mediane,laterale si fasii intermediare.

-conducte de alimentare cu apa si de canalizare sisteme de transport gaze titei si alte produse petroliere.

Pentru subzona expusa la riscuri naturale (paraul Bahna),zona inundabila ,sunt permise constructii care au drept scop limitarea riscurilor naturale:lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor,lucrari de combatere a eroziunilor si impiedecarea alunecarilor de teren.

-Prin certificatul de urbanism se va recomanda aviz de la O.J.P.C.N. pentru constructiile situate la distanta de pana la 200 m de biserica catolica.

-constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru subzona respectiva prin P.U.G.

### **2.3 Utilizari interzise**

In fiecare subzona sunt interzise orice fel de constructii sau amenajari care sunt incompatibile cu functiunea respectiva.

-Locuinte pe parcele necorespunzatoare care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la strada .

-Unitati de productie poluate care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice



-Se instituie zona de interdictie permanenta pentru constructii pe suprafata de teren aferenta albiei p araului Bahna 15 m pe ambele parti ale albiei daca studiile de specialitate nu impun alte dimensiuni.  
-Locuinte pe parcele necorespunzatoare care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la strada.  
Pentru constructiile ce se vor amplasa in zona adiacenta a albiei parului se va solicita avizul R.A.(Regia Apelor Romane

## **U.T.R. 2**

### **1 DELIMITARE(vezi plansa 3)\_**

#### **1.1SUBZONE FUNCTIONALE**

**Lm**-subzona locuinte individuale P,P+1 tip rural

**GCc**- subzona gospodarie comunala(cimitir+capela)

**Ipat**- subzona de interdictie permanenta pe cursul traseelor torentilor si a alunecarilor de teren(zona de risc)

**PSc**-subzona de protectie sanitara lata de 50m in jurul incintei imprejmuite acimitirului cu interdictie de construire

**PPp**-spatii plantate,perdele de protectie

#### **Funciunea dominanta a zonei**

Funciunea dominanta a zonei este de locuire si functiuni complementare

#### **Funciuni complementare admise**

- gospodarie comunala reprezentata prin cimitir
- spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie
- accese pietonale,carosabile,parcaje
- servicii compatibile functiunilor zonei.
- lucrari care au drept scop limitarea riscurilor naturale.

## **2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

### **2.1Utilizari permise**

In subzonele neafectate de riscuri naturale sunt permise locuinte individuale sau cuplate cu regim minim de inaltime P,P+1 cu regim de aliniere impus de cel existent si in concordanta cu profilele de strazi conform planselor de specialitate.

-pentru zona situata in S-V drumului judetean se vor efectua studii geo inainte de executarea constructiilor

COPIE cont. cu 0.11

-sunt permise constructii care au drept scop limitarea riscurilor naturale:lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor torentilor,lucrari de combatere a eroziunilor si impiedecarea alunecarilor de teren

-spatii verzi si perdele de protectie.

-accese pietonale,carosabile,parcaje:

-orice alt obiectiv in afara celor mentionate se va autoriza pe baza de documentatii aferente P.U.Z.,P.U.D.

## **2.2 Utilizari permise cu conditii**

Aplicarea prevederilor P.U.G.se va face cu respectarea actelor normative mentionate la capitolul 1(art.11....art.15)

-Eliberarea certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire se vor face cu respectarea prescriptiilor comune din capitolele 3 si 4

-Unitatile de comert si alimentatie publica amplasate in zonele de locuit se admit in masura in care nu produc disconfort

-Limita dintre domeniul public si cel privat cu privire la aliniamentul fata de strazi se va stabili pe baza profilelor prevazute in plansele de specialitate.

-Se admit constructii cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului,respectiv Agentia de protectie si supravegherea mediului.

## **2.3. Utilizari interzise**

-Locuinte pe parcele necorespunzatoare care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la strada .

-Unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice.

-Se instituie protectie sanitara cu interdictie definitiva de construire pe fasia de teren lata de 50m de la incinta imprejmuita a cimitirului. Se admit numai reparatii la locuinte si anexe.

-Se instituie interdictie definitiva de construire de a lungul traseului torentilor si in zona cu alunecari de teren (zona risc)

-Unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice .

COPIE conform cu originalul



## **U.T.R. 3**

### **1. DELIMITARE (vezi plansa 4 )**

#### **1.1 SUBZONE FUNCTIONALE**

**Lm-** subzona locuinte individuale P,P+1 tip rural

**IPa-** subzona de interdictie de construire pe cursul albiei paraului Bahna cu latime de 15 m pe ambele maluri daca din studiile de specialitate nu rezulta alte distante.

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

-locuire și funcțiuni complementare.

#### **Funcțiuni complementare admise**

-perdele de protecție pentru stabilizarea terenului .

-lucrări de regularizare a paraului Bahna.

-servicii compatibile funcțiilor zonei.

### **2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

#### **2.1 Utilizari permise**

-locuinte individuale prin completare fata de cele existente P,P+1 cu regim de aliniere impus de cel existent cu respectarea aliniamentului prevazut in plansa de specialitate.

#### **2.2 Utilizari permise cu conditii**

-Aplicarea prevederilor P.U.G.se va face cu respectarea actelor normative mentionate la capitolul 1(art.1.1.....1.5)

-Eliberarea certificatelor de urbanism și autorizatiilor de construire se vor face cu respectarea prescriptiilor comune din capitolele 3 și 4.

-Unitatile de comerț și alimentație publică amplasate in zonele de locuit se admit in masura in care nu produc disconfort.

-Constructiile se vor amplasa la distanta minima de 15m de albia paraului Bahna daca din studiile de specialitate nu rezulta alte dimensiuni.

-Limita dintre domeniul public și cel privat cu privire la aliniamentul fata de strazi se va stabili pe baza profilelor prevazute in plansele de specialitate.

-Se admit constructii cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului respectiv Agentia de protectie și supravegherea mediului



## 2.3 Utilizari interzise

-locuinte pe parcele necorespunzatoare care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la strada

-unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice

-se instituie subzona de interdictie definitiva de construire pe suprafata de teren ocupata de albia paraului si cate o fasie de 15m pe ambele maluri daca din studiile de specialitate nu rezulta alte dimensiuni

Pentru constructiile ce se vor amplasa in zona adiacenta albiei paraului se va solicita avizul R.A.(Regia Apelor Romane)

## U.T.R. 4

**1.DELIMITARE**(vezi plansa)

### GENERALITATI

Satul Osebiti este reprezentat de U.T.R.4 si U.T.R.5.

Unitatea teritoriala U.T.R.4 este o unitate teritoriala mixta avand functiuni complexe de locuire cu obiective publice de interes general in coabitare cu zona de dezvoltare economica a localitatii.

### 1.1 SUBZONE FUNCTIONALE

**Lm** –subzona de locuinte individuale P,P+1 tip rural

**IS**-subzona de institutii publice si servicii

**Isig**-unitati invatamant(scoala generala+gradinita)

**Isct**-unitati cult(manastire franciscana)

**Iss**-unitati sanatate(dispensar veterinar)

**Isco**-unitati comerciale

**GCc**-subzona gospodarie comunala(cimitir+capela)

**Issd**-subzona industrie+depozite

**TE**-subzona lucrarilor tehnico-edilitare

**P**-suar

**Ccr- Ppp**-subzona spatii plantate(perdele de protectie)

subzona cai de comunicatie rutiera.

**IT**-subzona de interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii P.U.Z. sau P.U.D.

**PSc**-subzona de protectie lata de 50m in jurul incintei imprejmuite a cimitirului cu interdictie definitiva de construire.

COPIE conf. cu originalul

Ipa-subzona de interdicție definitivă de construire pe cursul albiei paraului Bahna cu limite de 15m pe ambele maluri ale paraului.  
Ipap-subzona de interdicție definitivă de construire de-a lungul traseului torentilor.

**Lem-retea** electrică de medie tensiune

## **2.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

### **2.1 Utilizări permise**

Pentru toate subzonele sunt permise orice fel de construcții și amenajări care sunt compatibile cu fiecare subzona.

#### **1.Pentru subzonele de locuit sunt permise:**

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale prin completare față de cele existente P,P+1 cu regim de aliniere impus de cel existent corelat cu propunerile de aliniament din planșa de specialitate .
- comert și servicii sociale,profesionale.
- completări ,modernizări ,reparații capitale și extinderi.
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor cu afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comert și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor: amenajări spații verzi ,accese pietonale carosabile și parcaje.

#### **2.Pentru subzonele cu institutii publice și servicii de interes general sunt permise:**

- utilizări specifice zonei respective a cărei funcțiune o definește.
- completări modernizări reparații capitale și extinderi dar numai în incinta

#### **3.Pentru subzonele cu unitati economice cu caracter industrial sau agricol sunt permise:**

- amenajări specifice unitatilor din fiecare subzona .
- unitati economice nepoluante.
- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice :perdele de protecție,zona verde amenajata.

#### **4.Pentru subzonele de gospodarie comunala sunt permise:**

- lucrări specifice ca extinderi ,modernizări,reamenajări.

#### **5. .Pentru subzonele care au drept scop limitarea riscurilor naturale:**

COPIE conf. cu originalul



-Lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor torentilor, lucrari de combatere a eroziunilor si regularizare a paraului Bahna.

-Dimensionarea podurilor de-a lungul cursului paraului Bahna la capacitate maxima pentru a evita blocarea sectiunii de scurgere de sub poduri.

-Intretinerea subtraversarilor (la drumul judetean ), intretinerea cursului de apa (colmatari, vegetatie abundenta in albia minora)

-Decolmatarea paraului Bahna.

.Pentru subzona spatii verzi sunt permise amenajari de perdele de protectie pentru stabilizarea terenului.

## **2.2 Utilizari permise cu conditii**

-Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru subzona respectiva prin P.U.G.

-Pentru dezvoltarea unitatilor economice se vor obtine avize de la Agentia de protectie a mediului si Inspectoratul judetean de sanatate publica .

-Se interzice temporar construirea de locuinte sau constructii cu functiuni complementare in subzonele hasurate pana la elaborarea si aprobarea P.U.Z.

-Se interzice temporar eliberarea de autorizatii pentru dezvoltarea economica ulterioara a comunei(subzona hasurata) pana la elaborarea si aprobarea P.U.Z.

-Se instituie zona de restrictie temporara in zona traversarii drumului judetean peste paraul Bahna (amenajare de intersectie )pana la intocmirea unei documentatii de specialitate P.U.D.

-Pe traseele liniilor electrice si a celor telefonice se va obtine avizul beneficiarului acestor utilitati .

-Se va institui zona de protectie sanitara (conform legii 101/1997) pentru subzona tehnico edilitara(captare apa ,rezervor apa, statie pompe)

## **2.3 Utilizari interzise**

-In fiecare subzona sunt interzise orice fel de constructii sau amenajari care sunt incompatibile cu functiunea respectiva.

-Pentru subzonele de locuit sunt interzise:

-unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice

-instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu prealabil.

COPIE conf. cu originalul



- Se instituie subzona de interdictie definitiva de construire pe suprafata de teren ocupata de albia paraului si cate o fasie de 15m pe ambele maluri daca din studiile de specialitate nu rezulta alte dimensiuni.
- Pentru constructiile care se vor amplasa in zona adiacenta albiei paraului se va solicita avizul R.A.(Regia apelor romane)
- Se instituie zona de protectie sanitara cu interdictie permanenta de construire pe fasia de teren lata de 50m alaturata incintei inprejmuite a cimitirului aflat in functiune.

## **U.T.R. 5**

### **1.DELIMITARE**(vezi plansa)

#### **GENERALITATI**

Unitatea teritoriala U.T.R.5 este o unitate teritoriala mixta avand functiunea complexa de:locuire , obiective publice, dotari sport si productie

#### **1.1 SUBZONE FUNCTIONALE EXISTENT**

**Lm-** subzona locuinte individuale P,P+1 tip rural

**IS-** subzona de institutii publice si servicii

**ISCO-** unitati comerciale

**Isps-**moara

**Ispsb-** brutarie

**Ispsd-** subzona unitati industriale nepoluante(servicii si depozite)

**Asd-** subzona unitati agricole nepoluante (servicii,utilaje agricole si depozite)

#### **PROPUS**

**Lm-** subzona locuinte individuale

**IS-** subzona de institutii publice

**ISct-** unitati de cult

**Iss-** dispensar uman,cabinet stomatologic+farmacie

**Isig-** gradinita

**ISCO-** unitati comerciale

**Isf-** unitati financiar bancare

**Ps-** subzona sportiva

**CCr-** subzona cai de circulatie rutiera

COPIE cont. cu originalul

**Ccri**—amenajare intersectie si statie autobuz

**IT**- subzona de interdictie temporara de construire pana la elaborarea si avizarea unei documentatii P.U.Z.

## **2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

### **2.1 Utilizari permise**

Pentru toate subzonele sunt permise orice fel de constructii si amenajari care sunt compatibile cu fiecare subzona:

- locuinte individuale P,P+1cu regim de aliniere impus de cel existent corelat cu propunerile de aliniament din plansa de specialitate.-
- de-a lungul traseului drumului judetean se impune realizarea de locuinte proprietate personala cu regim de inaltime cu precadere P+1.Se admit si locuinte P+2 cu parter comercial.
- obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente.

### **2.2 Utilizari permise cu conditii**

- Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru subzona respectiva prin P.U.G.
- Pentru dezvoltarea unitatilor economice se vor obtine avize de la Agentia de protectie a mediului si Inspectoratul judetean de sanatate publica .
- Se interzice temporar construirea de locuinte sau constructii cu functiuni complementare in subzonele hasurate pana la elaborarea si aprobarea P.U.Z.
- Se interzice temporar eliberarea de autorizatii pentru construirea de dotari de utilitate publica, spatii plantate,agrement,sport in subzonele hasurate pana la elaborarea si aprobarea P.U.Z.
- Se instituie zona de restrictie temporara la intersectia drumului judetean cu drumul national pana la elaborarea unui studiu de circulatie pentru amenajarea intersectiei.
- Pe traseele liniilor electrice si a celor telefonice se va obtine avizul beneficiarului acestor utilitati .
- Se va institui zona de protectie sanitara (conform legii 101/1997) pentru subzona tehnico edilitara(captare apa ,rezervor apa,statie pompe)

### **2.3 Utilizari interzise**

- In fiecare subzona sunt interzise orice fel de constructii sau amenajari care sunt incompatibile cu functiunea respectiva.
- Pentru subzonele de locuit sunt interzise:



- locuinte pe parcele necorespunzatoare care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la strada
- unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice
- instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu prealabil.

## **U.T.R. 6, U.T.R.7,U.T.R.8**

Capele de rit catolic

A se studia capitolul 2.1.1.si 4.3.2. unitati de cult

## **U.T.R. 9,U.T.R.10, U.T.R.11,U.T.R. 12,U.T.R.13**

### **U.T.R.14, U.T.R.15**

A se studia capitolul 4.3.5. pentru zona de gospodarie comunala.

Pentru statiile de captare se va asigura distanta de protectie de 50m

## **U.T.R. 16**

Hanul Magura

A se studia capitolul 4.3.2. zona unitati pentru turism si unitati sport si agrement

## **U.T.R. 18, U.T.R.19**

**1.DELIMITARE**(vezi plansa)

### **GENERALITATI**

Locuinte de vacanta si

Hanul Matei +locuinte de vacanta

A se studia capitolul 4.3.2. zona unitati pentru turism si unitati sport si agrement

### **2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

#### **2.1Utilizari permise**

Pentru U.T.R.uri sunt permise locuinte de vacanta si amenajari compatibile cu functiunea propusa prin P.U.G.

A se studia capitolul 4.3.2. zona unitati pentru turism si unitati sport si agrement

COPIE conf. cu originalul



## **2.2 Utilizari permise cu conditii**

-Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru subzona respectiva prin P.U.G.

-Se interzice temporar construirea de locuinte de vacanta sau constructii cu functiuni complementare pana la elaborarea unui P.U.Z.

## **2.3 Utilizari interzise**

-In fiecare subzona sunt interzise orice fel de constructii sau amenajari care sunt incompatibile cu functiunea respectiva

COPIE cont. cu originalul