

# COMUNA BUCSANI

JUDETUL DAMBOVITA

**PUG**

**REACTUALIZARE  
PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL**

**2012**

**PROIECT NR. 36 / 2012**

**VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG**



ARHITECTURA  
URBANISM



**ARCHITECTURE SRL**

TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA

telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture\_tgv@yahoo.com



**BENEFICIAR :**

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCSANI , JUDETUL DAMBOVITA**

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCSANI , JUDETUL DAMBOVITA**

---

# ANEXE

---



**ARCHITECTURE SRL**

IAHOVISIE, CALEA DOMNEASCA, NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA

telefon, fax : 0245 210 443, e-mail : architecture\_tgv@yahoo.com



## CONTINUT

| REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG - 2012                                                          |                                         |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| <b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>                                                                            |                                         | <b>01</b>    |
| 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG (RLU)                                              |                                         | 01           |
| 2. BAZA LEGALA A RLU                                                                                     |                                         | 01           |
| 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM                                              |                                         | 03           |
| <b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>                                         |                                         | <b>04</b>    |
| 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT |                                         | 04           |
| 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC                       |                                         | 08           |
| <b>III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR</b>                                         |                                         | <b>11</b>    |
| 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII                                                   |                                         | 11           |
| 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII                                                 |                                         | 16           |
| 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA                                                      |                                         | 18           |
| 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR                            |                                         | 20           |
| 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI                              |                                         | 21           |
| <b>IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>                                                                        |                                         | <b>23</b>    |
| 11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE                                                                          |                                         | 23           |
| <b>V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE</b>                                                       |                                         | <b>23</b>    |
| 12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI                                                                            |                                         | 23           |
| 12.1. <b>ZC, IS</b> ZONA CENTRALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL                     |                                         | 24           |
| 12.2. <b>L</b> ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL P, P+1(M), P+2                                  |                                         | 30           |
| <b>M1</b> ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu plantat)        |                                         |              |
| 12.3. <b>I</b> ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT                               |                                         | 37           |
| 12.4. <b>A</b> ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE                                                              |                                         | 42           |
| <b>M2</b> ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (activitati agricole si industriale nepoluante, comert, servicii)       |                                         |              |
| 12.5. <b>V</b> ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE                                 |                                         | 44           |
| <b>M1</b> ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu plantat)        |                                         |              |
| 12.6. <b>GC</b> ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA                                             |                                         | 48           |
| 12.7. <b>TE</b> ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE                                   |                                         | 50           |
| 12.8. <b>CRP</b> ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE                     |                                         | 53           |
| <b>VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)</b>                                                        |                                         | <b>56</b>    |
| <b>UTR 1</b> - SATUL BUCSANI - RESEDINTA DE COMUNA                                                       |                                         | 57           |
| <b>UTR 2</b> - SATUL HABENI                                                                              |                                         | 60           |
| <b>UTR 3</b> - SATUL RACOVITA                                                                            |                                         | 63           |
| <b>UTR 4</b> - SATUL RATOAIA                                                                             |                                         | 66           |
| <b>ANEXE</b>                                                                                             |                                         |              |
| ANEXA Nr.1 REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN HG NR. 525 / 1996 REPUBLICATA                   |                                         |              |
| ANEXA Nr.2 DEFINITII ALE UNOR TERMENI UTILIZATEI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM                       |                                         |              |
| ANEXA Nr.3 HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL PRIVIND APROBAREA RLU ANTERIOR (COPIE)                            |                                         |              |
| <b>PIESE DESENATE</b>                                                                                    |                                         |              |
| PLANSĂ Nr. 1<br>000                                                                                      | ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV   | SCARA 1 : 25 |
| PLANSĂ Nr. 2A+2B<br>000                                                                                  | SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCTIONALITATI | SCARA 1 : 5  |
| PLANSĂ Nr. 3A+3B<br>000                                                                                  | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE   | SCARA 1 : 5  |



---

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

---

PLANSA Nr. 4-1A+4-1B , 4-2A+4-2B REGLEMENTĂRI - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ SCARA 1 : 5  
000

---

PLANSA Nr. 5A+5B PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SCARA 1 : 5  
000

---

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG ( RLU )

**1.1. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL (PUG)** este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, reguli de amplasare, realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, pe intreg teritoriul intravilan al localitatilor componente ale Comunei **BUCSANI**.

**1.2. RLU** insoteste, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului urbanistic general aprobat**.

**1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, ca urmare a aprobarii sale de catre Consiliul Local , pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legale.

**1.4.** Daca prevederile altor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale - PUZ sau Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD), pentru una sau mai multe parti componente ale localitatilor Comunei **BUCSANI**, schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a Regulamentului Local de Urbanism aferent, este necesara actualizarea Planului Urbanistic General, conform legii.

**1.5. Modificarea PUG si RLU, aprobate conform legii de catre Consiliul Local al Comunei BUCSANI, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.**

Orice alta documentatie de urbanism (PUZ, PUD) care modifica prevederile prezentului regulament, va contine piesele desenate modificatoare ale UTR, precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

**Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.**

Hotararea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

### 2. BAZA LEGALA A RLU

**2.1.** Regulamentul local de urbanism aferent PUG se elaboreaza pe baza unui sistem unitar de norme tehnice si juridice, se sprijina pe o vasta baza legala -legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor.

- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 - republicare 27.11.2002;**
- **GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP-038-1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N / 10.03.1999 (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism);**
- **GHIDUL privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N / 10.04.2000 ;**
- **Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - republicata ;**
- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - republicata ;**
- **Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839 / 12.10.2009 .**
- **Legea fondului funciar, nr. 18/1991 - republicata, cu modificarile si completerile ulterioare ;**
- **Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;**
- **Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;**
- **Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor, cu modificarile ulterioare ;**
- **Legea nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile ulterioare ;**

- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului ;
- Legea nr. 310 / 28.06.2004 pentru modificarea si completarea Legii nr.107 din 25.09.1996-Legea apelor;
- Legea nr. 286 / 06.07.2006 (modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr.215 / 2001)
- Legea nr. 422 / 18.06.2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice ;
- Legea nr. 426 / 18.07.2001, pentru aprobarea OUG Nr. 78 / 2000 privind regimul deseurilor ;
- HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- OUG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea si completarea OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 48 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea si exploatarea balastierelor din zona drumurilor si a podurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;
- Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2.314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;
- Legea nr. 71 / 1996 privind aprobarea PATN – Sectiunea a I-a – Cai de comunicatie ;
- Legea nr. 171 / 1997 privind aprobarea PATN – Sectiunea a II-a – Apa ;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III-a – Zone protejate ;
- Legea nr. 351 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati ;
- Legea nr. 575 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural ;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;
- LEGE nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;
- ORDINUL MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
- ORDINUL MMP Nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;
- Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL ;
- "NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacitatilor energetice", aprobata prin Ordinul ANRE 4/2007 si modificata prin Ordinul 49/2007 al ANRE)
- Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006 privind aprobarea "Normelor si Prescriptiilor Tehnice actualizate, specifice zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente Sistemului National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului ;
- PUG si RLU elaborat de SC PROIECT DAMBOVITA SA - Targoviste, in anul 1999 - 2000, documentatii aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. 12 / 2003, respectiv prin HCL nr. 06 / 2002.;

- Planuri Urbanistice Zonale aprobate ;
- Studii de fezabilitate si alte proiecte elaborate anterior , privind infrastructura tehnico-edilitara, reabilitari drumuri si strazi, lucrari hidrotehnice ;
- PATJ DAMBOVITA-2005, Sectiunea Potential economic si oportunitati - Sinteza - Agricultura, piscicultura, silvicultura, industrie, documentatie elaborata de SC PROIECT DAMBOVITA SA - Targoviste ;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului.

**2.2. Regulamentul Local de Urbanism** preia solutiile urbanistice de baza din **PUG aprobat** si opereaza anumite modificari si completari in concordanta cu cerintele actelor normative si legislative aparute ulterior elaborarii documentatiei initiale.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat**, cuprinde norme tehnice si juridice obligatorii pentru executarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate in intravilan sau extravilan. Se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

**Teritoriul intravilan** este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor, fiind structurat, la nivel teritorial pe **TRUPURI** : trupurile principale ale localitatilor si celelalte trupuri apartinatoare acestora.

**Trupurile** sunt unitati de suprafata ale teritoriului intravilan (cu functiuni diverse), vetrele principale ale localitatilor sau subunitati apartinatoare, precum si alte subunitati izolate, dispersate in teritoriu.

**Teritoriul intravilan al comunei BUCSANI - 2012** este structurat pe mai multe unitati numite trupuri, astfel :

#### **A - Trupul principal al satului BUCSANI T1 - Sat BUCSANI** resedinta de comuna

- Alte trupuri apartinatoare :

**T1a**-locuinte "Tabara", **T1b**-locuinta de vacanta, **T1c**-canton silvic, zona agrement, sport, turism, locuinte de vacanta, **T1d**- ferma zootehnica, **T1e**-locuinta, **T1f**-locuinta, **T1g**-releu Cosmote, **T1h**-locuinta, **T1i**-utilaje agricole, **T1j**-ferma suine, **T1k**-balastiera 1, **T1l**-statie de epurare propusa, **T1m**-balastiera 2 ;

#### **B - Trupul principal al satului HABENI T2 - Sat HABENI**

- Alte trupuri apartinatoare :

**T2a**-gospodarie de apa existenta + put 1 existent, **T2b**-put 2 existent, **T2c**-put 3 existent, **T2d**-put 4 propus, **T1e**-statie de epurare propusa

#### **C - Trupul principal al satului RACOVITA T3 - Sat RACOVITA**

- Alte trupuri apartinatoare :

**T3a**-ferma legumicola, **T3b**-punct masurare gaze existent, **T3c**-ferma zootehnica, **T3d**-locuinta, **T3e**-pensiune, canton silvic, **T3f**-pensiune, ferma piscicola ;

#### **D - Trupul principal al satului RATOAIA T4 - Sat RATOAIA**

- Alte trupuri apartinatoare :

**T4a**- zona agrement, sport, turism, locuinte de vacanta.

**3.2.** Teritoriul intravilan aprobat conform legii si configurat in **plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"** va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit **Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 / 1996**, prin grija administratiei publice locale.

**3.3.** Zonificarea functionala prezentata in plansa nr. 3 a fost stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate, de traditiile si nevoile de dezvoltare ale fiecarei localitati, conform prevederilor **art. 14 din RGU**.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.



**3.4. Teritoriul intravilan al Comunei BUCSANI a fost impartit in 4 unitati teritoriale de referinta principale (UTR), aferente fiecareia dintre localitati, structurate astfel :**

**UTR 1 - Satul BUCSANI - resedinta de comuna :**

**UTR 1A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

**UTR 1B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general ;

**UTR 1C** - zona agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu predominant plantat ;

**UTR 1D** - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport ;

**UTR 2 - Satul HABENI :**

**UTR 2A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

**UTR 2B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general ;

**UTR 3 - Satul RACOVITA :**

**UTR 3A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

**UTR 3B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general ;

**UTR 3D** - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport ;

**UTR 4 - Satul RATOAIA :**

**UTR 4A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

**UTR 4B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general ;

**UTR 4C** - zona agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu predominant plantat ;

UTR-urile sunt niste reprezentari conventionale (suport al prescriptiilor din RLU), reprezentând instrumente optionale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, in stransa legatura cu structura urbana.

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi, ape etc.).

Desi UTR-rile au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice , care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

**4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan** se supune prevederilor **art. 3 din Regulamentul general de urbanism**; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in **Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei"**.

■ **Utilizari permise :**

Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, admise in conditiile **Legii nr. 18 / 1991 (republicata), art. 91(2,3) si art. 92(2)**, pe baza unor documentatii specifice, aprobate conform legii.

Lucrarile prevazute de **Legea nr. 50 / 1991 (republicata)**.

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Rețele tehnico-edilitare cu conditia amplasarii grupate, in imediata apropiere a cailor de comunicatie (**Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 102**).

Constructiile care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan (**Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 91, alin 2 si 3**), cu conditia realizarii unor procente minimale de ocupare a terenului si a obtinerii Acordului de mediu, in conditiile **legislatiei privind protectia mediului**.

Constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale apartinand MAPN, MI, si SRI.

■ **Utilizari interzise :**

Nu se admit constructii pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi, in rezervatii si locuri cu monumente ale naturii (Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 92).

**4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor** se realizeaza in conditiile art. 4. din **Regulamentul general de urbanism** si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in **Plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"**.

■ **Utilizari permise :**

Toate tipurile de constructii si amenajari care indeplinesc conditiile impuse de lege si de prezentul Regulament.

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Constructii amplasate in vecinatatea obiectivelor speciale apartinand MApN, MAI si SRI, cu respectarea distantelor impuse prin norme specifice.

■ **Utilizari interzise :**

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate se interzice autorizarea constructiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

**4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii** se supune prevederilor art. 5 din **Regulamentul general de urbanism, CODULUI SILVIC** si altor reglementari legale ce vor apare ulterior.

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

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al **Ministerului Mediului și Pădurilor**, al **Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale**, și al **Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului**.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului **mediului și pădurilor** al ministrului **agriculturii și dezvoltării rurale** și al ministrului **dezvoltării regionale și turismului**.

**4.4. Autorizarea executarii constructiilor in zonele cu resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii** se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 6 din **Regulamentul general de urbanism** si a altor prevederi legale .

"Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui **Agenției Naționale pentru Resurse Minerale**, pentru fiecare județ".

**4.5. Autorizarea constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor, precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice** se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7 din **Regulamentul general de urbanism** si a altor prevederi legale care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei.

"Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice".

În ceea ce privește: regimul de folosire a apelor și albiilor, regimul de servituti și expropriere, gospodărirea apelor (cunoașterea resurselor de apă, protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor), regimul lucrărilor care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele, apararea împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice, lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale și de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor, și a altor lucrări hidrotehnice (înstituite pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale) - se vor respecta cu strictete prevederile **Legii apelor nr. 107 / 1996**.

În scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apei se vor respecta "**Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică**" aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005**.

**4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate** se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 8 din Regulamentul general de urbanism**

"Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Padurilor.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic".

**Pe teritoriul comunei BUCSANI, în partea de Nord-Est a UAT, pe un sector al pădurii Bucsani, este instituit regimul de arie naturală protejată Natura 2000 pentru situl de interes comunitar ROSCI 0014 - Bucsani (actualizare 2011).**

**Alte obiective protejate, pe teritoriul UAT Bucsani :**

- **Rezervația de zimbri "NEAGRA", situată în extremitatea estică a UAT, în Padurea Neagra ;**
- **Parcul dendrologic " Ioan Dalles", în vecinătatea zonei centrale a localității BUCSANI.**

Orice investiție care se planifică pentru dezvoltarea localităților, în aceste zone, trebuie să se raporteze la existența siturilor respective.

#### **BAZA LEGALA :**

##### **LEGISLAȚIE COMUNITARĂ (UE) :**

**1) Directiva Consiliului nr. 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (Directiva "Habitat")**

**2) Directiva Consiliului nr. 79/409/CEE cu privire la protejarea pasărilor sălbatice (Directiva "Pasări")**

##### **LEGISLAȚIE NAȚIONALĂ :**

- **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;**

- **LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;**

- **ORDINUL Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile Nr. 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;**

- **ORDINUL Ministrului Mediului și Padurilor nr. 2387 / 2011 pentru modificarea Ordinului MMDD nr. 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;**

- **HGR nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;**

**- HGR nr. 971 / 2011 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania .**

**4.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit** se face cu respectarea prevederilor **art. 9** din **Regulamentul general de urbanism**.

"Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului National.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Patrimoniului National.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului National, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului".

Pe teritoriul comunei **BUCSANI** au fost identificate o serie de **constructii cu valoare istorica si arhitecturala**, din care - **monumente clasate in LMI, situri arheologice** dar și zone cu vestigii arheologice, unele clasate în **Repertoriul Arheologic Național (RAN)**, iar altele neclasate (**Zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut si cercetat si Zonele cu potential arheologic reperat**).

In **Anexele nr. 3, 4, 5** (extras din Studiul istoric) sunt prezentate **constructiile cu valoare istorica si siturile arheologice**, identificate pe teritoriul comunei **BUCSANI**, cu toate elementele definitorii, caracteristici tehnice, starea de conservare, sau degradare, date, si recomandari privind protejarea, reconditionarea, conservarea, clasarea si punerea in valoare a acestora.

In **Anexa nr. 3** (extras din Studiul istoric) este prezentata lista monumentelor istorice clasate in **LMI** si lista siturilor arheologice clasate in **RAN (Repertoriul Arheologic National)**, de pe teritoriul comunei **BUCSANI**, cu descriere, localizare, date si alte elemente definitorii.

#### **BAZA LEGALA :**

##### **ACT DE BAZĂ**

**LEGEA nr. 422/2001, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 938 din 20 noiembrie 2006**

##### **ACTE MODIFICATOARE**

**Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 77/2009**

**LEGEA nr. 261/2009**

**LEGEA nr. 329/2009**

**Hotărârea Guvernului nr. 1410/2009**

**Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 43/2010**

**Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/2011**

##### **■ Utilizari permise :**

Lucrari de utilitate publica de interes national pe baza documentatiilor specifice aprobate conform legii.

##### **■ Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor administratiei publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national.

Orice tip de interventie la o constructie declarata monument istoric, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor administratiei publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national, declarate ca atare.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie stabilite, autorizarea

construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor.

■ **Utilizari interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau mod de amplasare compromit aspectul general al zonei, distrug calitățile țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

---

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

---

**5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale** se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din **Regulamentul general de urbanism**.

"Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice".

În **Plansa nr. 3 - "Reglementări urbanistice - zonificare"** sunt evidențiate zonele de risc natural, conform concluziilor unor observații și cercetări de specialitate, respectiv zonele cu potențial ridicat de producere a erodării de maluri și a inundațiilor, exercitate de cursurile de apă puternic meandrate, în timpul unor precipitații majore. Sunt semnalate zone depresionare cu drenaj insuficient, pe terenuri argiloase, cu stratul freatic situat la mica adâncime, elemente ce favorizează apariția bălților în perioadele cu precipitații abundente.

În aceste zone se propun lucrări hidrotehnice de amenajare a cursului de apă, consolidare maluri, amenajare oglinzi de apă, lucrări de îmbunătățiri funciare, de drenaj și desecare, pentru recuperarea unor terenuri degradate sau în curs de degradare, pentru prevenirea și eliminarea unor fenomene de natură să pună în pericol integritatea zonelor construite sau destinate construcțiilor.

Aria zonelor de riscuri naturale previzibile se poate restrange prin aplicarea unor măsuri eficiente, numai după o cercetare atentă, specializată a tuturor manifestărilor.

Până la elaborarea documentațiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism (avize geotehnice, avizele de mediu și de gospodărirea apelor, avize ISU).

**În toate zonele cu riscuri naturale previzibile se instituie interdicția temporară de construire până la eliminarea cauzelor ce au generat-o.**

**5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură** se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din **Regulamentul general de urbanism**.

"În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

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".

**Teritoriul intravilan al localităților este traversat, în anumite sectoare, de linii electrice aeriene de înaltă și medie tensiune, ale căror zone de protecție și zone de siguranță (conform "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice" aprobată prin Ordinul 4/2007 al ANRE, modificată și completată prin Ordinul 4/2007 al ANRE), constituie servitute de utilitate publică și grevează asupra dreptului de proprietate, limitând posibilitatea de construire pe suprafețele respective.**

Teritoriul administrativ al comunei este traversat de o conducta magistrala de transport titei si este afectat partial de o serie de echipamente si instalatii tehnologice de extractie petrol si gaze (peste 90 locatii de sonde in functiune sau in conservare, cu conductele aferente, parcuri de rezervoare si alte instalatii).

In aceste sectoare autorizarea executarii constructiilor va necesita avizul administratorului de retea, (conform **"Norme si Prescriptii Tehnice actualizate, specifice zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente Sistemului National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului"** aprobate prin Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006).

■ **Utilizari permise :**

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in **Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - Zonificare"**, sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare a malurilor la exploatarile de suprafata a resurselor minerale, lucrari de marcare si reperare a retelelor de conducte si cabluri, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare si exploatare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor **Legii nr. 10 / 1995** privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se vor respecta distantele minime de protectie fata de unitatile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei.

■ **Utilizari interzise :**

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectia mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozive, etc.

**5.3. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**, conform prevederilor **art. 12** din **Regulamentul general de urbanism**, pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform legii. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministerelor cu competente in domeniul **Economiei, comerului si mediului de afaceri, Mediului si padurilor, Dezvoltarii regionale si turismului, Administratiei si internelor, Transportului si infrastructurii, Apararii nationale, Administratiei si internelor**.

In toate zonele cu riscuri antropice se instituie interdictia temporara sau permanenta de construire pana la eliminarea cauzelor ce au generat-o.

**5.4. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare corespunzatoare**, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din **RGU**.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

"Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați".

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

In cazul unor investitii ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, lucrarilor de captare, retelelor, constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, a statiilor de epurare etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16** din **Regulamentul general de urbanism**.



**5.5. In privinta compatibilitatii functiunilor,** autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 14 din Regulamentul general de urbanism**, cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in **Anexa 1 la RGU.**

**5.6. Autorizarea executarii constructiilor** se face, conform prevederilor **art. 15 din RGU**, cu conditia ca **procentul de ocupare a terenului (POT)** sa nu depaseasca limita superioara stabilita in **Anexa 2 la RGU.**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului,

**5.7. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica,** se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16 din Regulamentul general de urbanism .**

"Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii".

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national sau local privind : prospectiunile si explorarile geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile, instalatii pentru producerea energiei electrice, caile de comunicatie, deschiderea, aliniera si largirea strazilor, sistemele de alimentare si transport energie electrica, telecomunicatii, petrol si gaze, termoficare, apa, canalizare, instalatii pentru protectia mediului, indiguiri si regularizari de cursuri de apa, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime, cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale, de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti, salvare, pompieri, apararea tarii, ordine publica si siguranta nationala, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si stiintifice, a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale, sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, expropriu sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic se fac in conformitate cu prevederile legale.

■ **Utilizari permise :**

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

■ **Utilizari interzise :**

Orice fel de constructii si amenajari, altele decat cele pentru care au fost rezervate terenurile.

### III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

## 6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform **art. 17** din **Regulamentul general de urbanism** autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **Anexei nr. 3** din **RGU**.

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

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

**6.1.2.** Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc sau sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie.

Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H, I, L) in zilele de referinta, pentru latitudinea de 45° nord.

Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marimea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

**6.1.3.** Necesitatile de insorire si iluminat natural, care determina in general orientarea constructiilor fata de punctele cardinale sunt foarte diferite atat de la un program arhitectural la altul, cat si in cadrul aceluiasi program.

In acest sens anexa nr. 3 vine in sprijinul examinarii conditiilor in care trebuie facuta autorizarea constructiei, prin recomandari de orientare fata de punctele cardinale a constructiilor cu diferite functiuni.

## 6.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Conditiiile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18** din **Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **Ordonantei Guvenului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, modificata si completata prin **Ordonanta Guvenului nr. 7/30.01.2010**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

### 6.2.1.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform legii. Prin functiuni de locuire se înțelege : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

**6.2.2. Drumurile publice** sunt drumuri de utilitate publica si/sau de interes public destinate circulatiei rutiere si pietonale, in scopul satisfacerii cerintelor generale de transport ale economiei, ale populatiei si de aparare a tarii ; acestea sunt proprietate publica si sunt intretinute din fonduri publice, precum si din alte surse legal constituite.

Din punct de vedere functional si administrativ-teritorial, in ordinea importantei, drumurile publice pot fi drumuri de interes national, județean sau local.

**6.2.3. Drumurile de interes national** aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale, care asigură legăturile cu capitala țării, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes național, între ele, precum și cu țările vecin, și pot fi clasificate ca:

- a) autostrăzi;
- b) drumuri expres ;
- c) drumuri naționale europene (E) ;
- d) drumuri naționale principale ;
- e) drumuri naționale secundare .

**DN 72** (Ploiesti - Targoviste) - drum national principal, situat la limita de nord a teritoriului administrativ.

**6.2.4. Drumurile de interes județean :**

**DJ 711** : Targoviste (DN 71) - Lazuri - Comisani - Baleni - Dobra - Bilciuresti - Cojasca - Bujoreanca (DN 1A)

**DJ 711B** : Cazaci (DJ 722) - DN 71 - Racovita (DJ 711) - Habeni - Bucsani (DJ 720A)

**DJ 720A** : Gura Ocnitei (DJ 720C) - Adanca - DN 72 - Bucsani - Ratoaia - Marcesti - Gheboia - Finta Mare - Finta Veche - Bechinesti - Frasinu - Postarnacu (DN 1A)

Drumurile de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene, care asigură legătura între :

- a) reședințele de județ cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună, cu stațiunile balneoclimaterice și turistice, cu porturile și aeroporturile, cu obiectivele importante legate de apărarea țării și cu obiectivele istorice importante;
- b) orașe și municipii, precum și între acestea și reședințele de comună;
- c) reședințe de comună.

**6.2.5. Drumurile de interes local** aparțin proprietatii publice a unitatii administrative pe teritoriul careia se afla și pot fi clasificate ca :

- a) drumuri comunale, care asigură legăturile:
  - între reședința de comună și satele componente sau cu alte sate;
  - între oraș și satele care îi aparțin, precum și cu alte sate;
  - între sate.

**DC 51:** Comisani (DJ 711) - Habeni (DJ 711B)

- b) drumuri vicinale - drumuri ce deservesc mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora ;

- c) străzi - drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire:

stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

Clasificarea drumurilor de interes local, precum și clasificarea ca drum de interes local a unui drum neclasificat se fac prin hotărâre a consiliului local respectiv.

În cazul în care drumul respectiv se află pe raza a două sau mai multe unități administrativ-teritoriale, clasificarea se aprobă prin hotărâre de către toate consiliile locale respective.

**6.2.6. Zona drumului public** cuprinde : ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

**6.2.7. Ampriza drumului** este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiune transversala : parte carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, piste pentru ciclisti, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

**6.2.8. Zonele de siguranta** sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea.

Limitele zonelor de siguranta a drumurilor, podurilor si viaductelor, in cale curenta si aliniament, sunt prevazute in **anexa nr. 1(a)** la **O.G. nr. 7/2010**.

**6.2.9. Zonele de protectie** sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie, prevazute in **anexa nr. 1(b)** la **O.G. nr. 43/1997**, sunt situate la distanta, masurata din axul drumului, de **22 m** pentru drumuri nationale, **20 m** pentru drumuri judetene si **18 m** pentru drumuri comunale.

Zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului.

**6.2.10.** Conform "**Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor**" aprobate prin **Ordinului ministrului transporturilor nr. 45/1998**, latimea platformei si a partii carosabile se stabileste in functie de clasa tehnica, de categoria functionala si de elementele prevazute in **anexa 1**, astfel :

**Latimea platformei** : 7 m - 12 m, la drumurile cu doua benzi de circulatie si 5 m la drumurile cu o banda de circulatie  
**Latimea partii carosabile** : 5,5 m - 7 m, la drumuri cu doua benzi de circulatie si 4 m la drumurile cu o banda de circulatie

**6.2.11.** Conform **art. 19** din **O.G. nr. 43/1997**, modificat prin **O.G. nr. 7/2010**, pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de **minimum 26 m** pentru drumurile nationale, de **minimum 24 m** pentru drumurile judetene si de **minimum 20 m** pentru drumurile comunale, constituind prescriptie tehnica imperativa, cu consultarea administratorului drumului.

**6.2.12.** Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi. Modificarea traseelor acestora in traversarea localitatilor se poate face numai cu acordul administratiei drumului respectiv, in concordanta cu planul de urbanism aprobat.

**6.2.13. Zona strazilor** include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi care separa sensurile de circulatie, pistele pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele necesare amplasarii anexelor acestora.

**6.2.14. Zonele de siguranta si protectie in intravilan** se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatii de urbanism, cu avizul administratorului drumului.

**6.2.15. Clasificarea strazilor** de pe teritoriul localitatilor comunei **BUCSANI**, in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinescu, caracteristicile acestora :

**Strazi principale** - cu doua benzi de circulatie (platforma de minimum 7 m, santuri, trotuare, spatii verzi), pentru trafic in dublu sens .

**Strazi secundare** - cu o singura banda de circulatie (platforma de minimum 5 m, santuri sau rigole, trotuare) pentru trafic de intensitate redusa ;

**Alte ulite si fundaturi** de pe teritoriul localitatilor.

**Nomenclatorul stradal, pe localitati este prezentat in Anexa nr. 6 la Memoriul general.**

**In Anexa nr. 7 la Memoriul General sunt prezentate profilele transversale propuse pentru modernizare drumuri si strazi.**

#### ■ Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

#### ■ Utilizari permise cu conditii

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, intretinere si exploatare, parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante), conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

#### ■ Utilizari interzise

In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care, prin amplasare, configuratie sau exploatare pericliteaza siguranta si buna desfasurare a circulatiei.

### **6.3. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA**

Conform prevederilor art. 20 din **Regulamentul general de urbanism** :

**6.3.1. În zona de protecție a infrastructurilor feroviare** se pot amplasa, cu avizul **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii** :

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

**6.3.2.** Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**.

**6.3.3.** În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

**6.3.4.** Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

**6.3.5.** În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

**6.3.6.** Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**.

### **6.4. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor art. 23 din **Regulamentul general de urbanism**.

**6.4.1. Aliniamentul** fiind definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

■ **la aliniament**, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;

■ **retras de la aliniament** (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice), in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
- facilitarea creerii de piete sau degajamente in prejma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada ;
- protectia contra zgomotelor si nocivitatilor .

**6.4.2. Alinierea** fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasa, paralela sau neparalela cu acesta.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile noi vor fi amplasate la aliniamentul construcțiilor existente. Retragera de la aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat.

#### **6.5. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Condițiile de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt cele prevăzute în **art. 24 din RGU**.

**Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:**

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;**
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Parcela, împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața sa reprezintă un bun imobil.

Prevederile **articolului 24 din RGU** se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile **Codului Civil** (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate ;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.) ;
- necesități de conservare a țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise ;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

**6.5.1.** În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impusă față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

**6.5.2.** Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau tradiția zonei.

**6.5.3.** În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate : în regim închis (înșiruite, în regim curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate ; în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ; în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

**6.5.4.** În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

**6.5.5.** Distanța minimă admisă de **Codul Civil** între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu este de **2,00 m (Art. 615, alin. 1 - "Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond" ; alin. 2 - "Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru" ; alin. 3 "Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie")**.

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



- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public ;
- posibilitatile de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de **12 m** ; in cazul cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de **1,5 m**.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, semnalizari, imprejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de **0,50 m**.

---

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

---

### 7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora, in conformitate cu prevederile **art. 25** din **RGU**

**7.1.1.** Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

**7.1.2.** Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform **alin. (1)** al **art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri **alin. (2)**.

**7.1.3.** Numarul si configuratia acceselor se determina conform **Anexa 4** la **RGU**, in raport cu :

- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu - cu circulatie continua sau discontinua ;
- conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in comun).

In cazul localitatilor care nu dispun de artere de categoria I si II se vor prevedea accese din arterele retelei majore de categoria a III-a (2 benzi) cu amenajari corespunzatoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare-iesire etc.).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

**7.1.4.** Orice acces la drumurile publice se va face conform **avizului și autorizației speciale de construire**, eliberate de administratorul acestora. Prin **autorizatia speciala de construire**, precizata la **alin. (4)** al **art. 25** din **RGU**, se intelege actul emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

**7.1.5.** Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (**alin. 1, art. 25**, din **RGU**) este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public (neracordata functional prin pante-rampe carosabile), mai mica de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional), se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

#### ■ Utilizari permise

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

#### ■ Utilizari permise cu conditii

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

#### ■ Utilizari interzise

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

#### 7.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, in conformitate cu prevederile **art. 26** din **Regulamentul general de urbanism**.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

**7.2.1.** Accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

#### ■ Utilizari permise

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### ■ Utilizari permise cu conditii

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii.

#### ■ Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

---

### 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

---

#### 8.1. RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform **art. 27** din **RGU**.

**8.1.1.** De la dispozițiile alineatului (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții :

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

**8.1.2.** Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

#### 8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism**.

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

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

**8.2.3.** Indiferent de forma de finantare si de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

**8.2.4.** Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza dupa

obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

### **8.3 AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE IN ZONA DRUMURILOR**

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in **"Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatilor urbane si rurale"** aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

#### **8.3.1 Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor**

Retelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumului - canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;
- instalatiile edilitare necesare functionarii ansamblului nou creat (locuinte si functiuni complementare), posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

**8.3.1.1** Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc conform **anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47 / 1998**.

#### **8.3.2 Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor**

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanta Guvenului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 82/1998**).

### **8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE**

Conform **art. 29** din **RGU**, retelele edilitare publice, idiferent de modul de finantare, apartin proprietatii publice a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale, dupa caz.

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

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

**8.4.3** Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

**8.4.4** Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local. Prevederile **art. 29** din **RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

**8.4.5** Fac exceptie de la prevederile **alin. (1) al art. 25** din **RGU**, retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

### **8.5 PROTECTIA SANITARA A LUCRARILOR DE CAPTARE, A CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA**

Conform prevederilor cuprinse in **HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica**, sunt supuse protectiei sanitare urmatoarele obiective : sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei, lucrarile de captare, constructiile de inmagazinare, statiile de pompare, aductiunile si retelele de distributie a apei potabile.

**8.5.1** Marimea zonei de protectie sanitara cu regim sever a surselor de apa subterane va fi de minimum 50 m in amonte si de 20 m in aval de captare.

Zona de protectie sanitara cu regim sever, cu exceptia celei instituite pentru aductiuni si retele de distributie, se va imprejmui, pentru oprirea accesului necontrolat al populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.

Pentru instalatiile de aductiune a apei, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi delimitata prin borne cu placute avertizoare. Suprafata dintre cele doua randuri de borne va fi pastrata curata, prin grija proprietarilor si a vecinilor proprietatii.

**8.5.2** Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru alte constructii si instalatii va respecta urmatoarele limite minime :

- statie de pompare - 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- instalatii de tratare - 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei ;
- rezervoare ingropate - 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- conducte de aductiune - 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare ;
- retele de distributie - 3 m.

**8.5.3** La intersectia aductiunilor de apa potabila cu canale de ape uzate sau meteorice, aductiunile de apa potabila se vor amplasa deasupra canalului la minimum 0,40 m pe verticala.

Distanta pe orizontala dintre aductiunile de apa potabila si orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie sa fie de minimum 3 m.

## **8.6 NORME DE IGIENA PENTRU FANTANI PUBLICE SI INDIVIDUALE DE APA POTABILA**

Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica, instalatie din care apa este consumata prin extractie direct din sursa.

Realizarea acestor constructii trebuie sa respecte prevederile **cap. III** din "**Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei**" aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997**.

## **8.7 NORME DE IGIENA LA COLECTAREA SI INDEPARTAREA REZIDUURILOR LICHIDE**

Activitatile privind realizarea si exploatarea sistemelor de colectare, indepartare si epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale si agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administratia publica locala si de agentii economici, care sunt obligati sa ia masuri de prevenire si limitare a impactului asupra mediului al substantelor si deseurilor periculoase de orice natura. Aceste activitati se subordoneaza prevederilor cuprinse in **cap. IV** din "**Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei**" aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997** si dispozitiilor din **Legea nr. 265/2006 si OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului**.

**8.7.1** Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate ; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

**8.7.2** Este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane etc.) sau in bazine naturale de apa. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor de alimentare cu apa potabila.

**8.7.3** Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

**8.7.4** In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea masurilor de protectie a mediului.

**8.7.5** Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

---

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

---

### **9.1. PARCELAREA** se supune prevederilor **art. 30** din **Regulamentul general de urbanism**.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

**9.1.1.** Autorizarea executării parcelărilor, cu funcțiunea de locuire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- a) front la stradă de minimum **8 m** pentru clădiri înșiruite și de minimum **12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate ;
- b) suprafața minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi, spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi - parti private aparținand unor proprietari diferiti.

Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia.

**9.1.2.** Actele vizand orice forma de impartire a unui teren nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

**9.1.3.** In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii sau zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

In functie de aceasta optiune (insusita de autoritatea publica locala, care va emite un certificat de urbanism in acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

**9.1.4.** Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt : conditiile cadrului natural, functiunea principala a zonei in care sunt situate, folosinta terenului, regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati legate de tipologia localitatii privind marimea, modul de dezvoltare istorica, functiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii si interventii), pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri, posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

**9.1.5.** Un teren este constructibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protectie contra incendiilor si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie functionala in acord cu destinatia sa.

**9.1.6.** Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si asigurarea confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea sa.

**9.1.7.** Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii constructiilor cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a constructiilor si amenajarilor respective.

**9.1.8.** Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice zonale si de detaliu (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local inaintea aparitiei prezentului Regulament local de urbanism, pot fi eliberate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism.

**9.1.9.** In zonele nestructurate, pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism, autorizatia de construire se va elibera numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent.

## **9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR** se supune prevederilor **art. 31** din **RGU**.

"Autorizarea constructiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii".

## **9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR** se supune prevederilor **art. 32** din **RGU**.

"Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

**Autorizarea executării construcțiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural)- conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum si valoarea peisajului, este interzisă".**

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### 10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE conform prevederilor art. 33 din RGU.

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

10.1.2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), art. 33 din RGU, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

10.1.3. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la RGU.

### 10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

10.2.1. Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform art. 34 si Anexei nr. 6 la RGU.

10.2.2. Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului.

10.2.3. In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.

10.2.4. Valorile prevazute in Anexa nr. 6 la RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

### 10.3. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

#### 10.3.1. Conform art. 35 din RGU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :

a) **împrejmuiri opace**, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

b) **împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

#### 10.3.2. Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoarii factori urbanistici :

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- functiunea constructiei ce este amplasata pe parcela ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (tesut compact, realizate in sistemul curtilor inchise partial sau total, constructi insiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafetele acestora) ;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in localitati rurale cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

#### 10.3.3. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

- **Elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

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

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile la aliniament vor fi de preferinta transparente. Excepiile pot fi determinate de functiunea cladirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in diferite zone geografice.

**10.3.5. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei** sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a parcelei vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

**10.3.6. Imprejmuirile cu caracter temporar** se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

**10.3.7. In zonele protejate** imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.

**10.3.8. Imprejmuirile cu caracter temporar** vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

## IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### 11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

**11.1. Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare ; zonele functionale sunt puse in evidenta in **plansa nr. 3 - " Reglementari urbanistice - zonificare "**.

**11.2. Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

**11.3.** Teritoriul intravilan al localitatilor comunei **BUCSANI** este impartit in urmatoarele zone functionale :

- ZC ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE**
- IS ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**
- L ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL - locuinte si functiuni complementare P, P+1(2)**
- I ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT**
- A ZONA UNITATI AGRICOLE**
- M1 ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (activitati de agrement, sport, turism, locuinte de vacanta)**
- M2 ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (activitati agricole si industriale nepoluante, comert, servicii)**
- GC ZONA GOSPODARIE COMUNALA, SALUBRITATE, CIMITIRE**
- TE ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO – EDILITARE**
- V ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE**
- CRP ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE**
- CF ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE**
- TH ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA, CANALE HIDROTEHNICE**
- PD ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA - PADURI**

## V . PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

### 12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI



Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole :

**CAP. 1 - GENERALITATI**

**CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**



**12.1. ZC , IS - ZONA CENTRALA , INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

**CAP. 1 GENERALITATI**

**Zona centrala** este o categorie urbanistica protejata functional (in sensul ca aici conditiile de construire sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate, obiective cu functii polarizatoare specializate (materiala, culturala, simbolica), unitati structurale existente si propuse, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, centru cultural, gradinita, scoala, dispensar uman, oficiu postal, centrala telefonica, complexe comerciale), locuinte si functiuni complementare, activitati cu pondere in structura sociala si functionala a localitatii si a teritoriului sau de influenta.

Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural-urbanistica a fondului construit, densitatea si calitatea constructiilor, calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, pozitia avantajoasa in centrul de greutate al localitatilor, justifica dezvoltarea zonelor centrale in localitatile **BUCSANI, HABENI si RACOVITA**, pe amplasamentele respective.

Delimitarea zonelor centrale mentionate este prezentata in **plansa nr. 3 "Reglementari urbanistice - zonificare"**.

**12.1.1. Zone si subzone functionale :**

**IS** Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

subzone :

- |                                                      |                                 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|
| - administratie, finante, asigurari, telecomunicatii | - comert, alimentatie publica   |
| - sanatate                                           | - turism                        |
| - cultura si culte                                   | - prestari servicii             |
| - invatamant educatie                                | - sport, agrement, divertisment |

**L** Zona locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P+1(2)

**V** Zona spatii verzi cu rol de agrement, sport, plantatii de protectie

**CRP** Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

**12.1.2. Functiune dominanta : IS**

**12.1.3.a Functiuni complementare admise : L, V, TE, CRP, TH**

**12.1.3.b Functiuni interzise : I, A**

**CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**

#### **12.1.4. Utilizari permise :**

**12.1.4.1.** Institutii publice si servicii de interes general+functiuni complementare, in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri, pe parcelele cu destinatia **IS**.

**12.1.4.2.** Locuinte si functiuni complementare pe parcelele cu destinatia **L** in proportie de minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

**12.1.4.3.** In cazul cuplarii functiunilor **L** si **IS** (compatibile) pe parcelele cu destinatia **L**, proportia dintre acestea urmeaza a se stabili prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, in care locuintele vor detine minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

**12.1.4.4.** Spatii verzi, platforme gospodaresti.

**12.1.4.5.** Constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit existent.

**12.1.4.6.** Spatii pentru circulatie rutiera, parcaje la obiective publice, garaje .

**12.1.4.7.** Spatii pentru circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice partiale pe terenuri private.

#### **12.1.5. Utilizari permise cu conditii :**

**12.1.5.1.** In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7. din RLU**.

**12.1.5.2.** In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

#### **12.1.6. Interdictii temporare de construire :**

**12.1.6.1.** In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale conform, **art. 4.7. din RLU**.

**12.1.6.2.** Pe terenurile unde apar probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

#### **12.1.7. Utilizari interzise :**

**12.1.7.1** Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

**12.1.7.2.** Constructii provizorii inestetice ;

**12.1.7.3.** Activitati de depozitare en-gros ;

**12.1.7.4.** Depozitarea spre vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;

**12.1.7.5.** Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din incintele institutiilor publice ;

**12.1.7.6.** Depozitare de materiale re folosibile ;

**12.1.7.7.** Platforme de pre colectare a deseurilor menajere ;

**12.1.7.8.** Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice .

### **CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**12.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale :** conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din **RGU**, cu respectarea prevederilor **art. 6.1. din RLU**.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare.

Pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor.

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

**12.1.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

**12.1.14. Amplasarea fata de aliniament :** conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4. din RLU**.

Fata de **aliniamnt** (linia de demarcatie intre domeniului public si domeniul privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (**aliniera** constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **la aliniament**, in cazul cand frontul construit se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada;
- **retras de la aliniament**

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea constructiilor de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

**Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, alin. (1) si (2) din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.**

#### **12.1.15. Amplasarea in interiorul parcelei :** conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **12.1.16. Accese carosabile :** conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art. 7.1.** din **RLU**.

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc, sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, precum. Ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic pe acelasi drum.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate face printr-un drum local.

Numărul și configurația acceselor se determină conform **Anexei nr. 4** din **RGU**.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

##### **12.1.17. Accese pietonale :** conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Accesele pietonale reprezinta caile de acces si circulatie pentru pietoni, conectate la un drum public, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional si conditiile locale.

Caile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulatie curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ce pot fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regula in zona centrala), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

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

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**12.1.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Daca localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii rețelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

**12.1.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare :** conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii rețelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze rețelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de preferezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

**12.1.20. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare :** conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

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

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

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

**Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**12.1.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

Pentru realizarea unor parcelari noi, necesare amplasarii de constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

**12.1.22. Inaltimea constructiilor :** conform art. 31 din RGU.

Regimul de inaltime a noilor constructii va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

Pentru noile constructii regimul de inaltime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu si aviz geotehnic)**.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare si asupra capacitatii rețelelor tehnico-edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, in conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva si pentru constructiile din zona invecinata).

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele naturale sau construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

**12.1.23. Aspectul exterior al constructiilor :** conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

#### 12.1.24. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii.

La calculul densitatii de construire a parcelelor se iau in considerare urmatoarele suprafete :

1. Suprafata parcelei (**ST**) ; 2. Suprafata construita la sol a cladirii (**SC**) ; 3. Suprafata desfasurata a cladirii (**SD**) ;

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatoarelor indici :

- a. Procentul maxim de ocupare a terenului ;  $POT_{max} = SC / ST \times 100$  ;
- b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului ;  $CUT_{max} = SD / ST$  ;
- c. Nivelul mediu de inaltime ;  $Nm = SD / SC = CUT / POT \times 100$ .

**Procentul de ocupare a terenului** : conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (**POT**) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat :  $POT = SC / ST \times 100$ .

**Suprafata construita la sol** este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota  $\pm 0.00$  a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp, nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.

**Suprafata terenului considerat** este suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinatie, categorie de folosinta, numele detinatorului)

**Procentul maxim de ocupare a terenului** este un instrument urbanistic important. El este utilizat in planificarea localitatilor pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare pe teren, stabilite prin Regulamentul local de urbanism.

Referitor la zonele in care urmeaza sa fie amplasata constructia se impun urmatoarele precizari :

- **Destinatia zonei**, specificate la **punctul 2.1. din Anexa nr. 2 la RGU**, se stabileste pe baza functiunilor dominante ale constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile delimitate in cadrul PUG ;
- **Procentul de ocupare a terenului**, calculat **pentru fiecare parcela** este considerat **limita superioara** de ocupare a terenului ;
- **Constructiile amplasate in zonele centrale si/sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, tinand seama si de configuratia cladirilor (construite in general in regim inchis-insiruite, in sistemul curtilor deschise sau inchise) in raport cu specificul consacrat de traditie al acestor zone ;
- **Zonele rurale** de la **subpunctul 2.1.4. din Anexa nr. 2 la RGU** cuprind suprafetele de teren cu functiune dominanta agricola de pe teritoriul satelor ;
- **Zonele rezidentiale**, specificate la **subpunctul 2.1.5. din Anexa nr. 2 la RGU** reprezinta principalele ansambluri tipologice cu functiuni de locuire, delimitate prin PUG sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia tesutului urban al localitatii.
- **Zonele de recreere** de la **subpunctul 2.1.7. din Anexa nr. 2 la RGU** sunt spatii publice de folosinta generala in care se amplaseaza constructii si amenajari necesare diverselor programe de recreere. In numeroase cazuri constructiile si amenajarile necesare pentru recreere se interfereaza cu alte functiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unitati pentru cultura, sport, turism, comert, parcuri si gradini publice, spatii verzi naturale (padure).

In sensul **Anexei nr. 2 din RGU**, procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

**Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :**

**Pe parcelele cu destinatia L :**  $POT_{max} = 30 \%$  ,  $CUT_{max} = 0,9$  ,  $N_{max} = 3$

**Pe parcelele cu destinatia ZC, IS :**  $POT_{max} = 50 \%$  ,  $CUT_{max} = 1,5$  ,  $N_{max} = 3$

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

**12.1.25. Parcaje** : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

**Anexa nr. 5** din **RGU** cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atat asupra circulatiei din zona, cat si asupra mediului inconjurator.

**12.1.26. Spatii verzi :** conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.2.** din **RLU**.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominantă a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minime si orientative (**minimum 2 mp/locuitor**).

**12.1.27. Imprejmuiri :** conform **art. 35** din **RGU** si **art. 10.2.** din **RLU**.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

elemente functionale ( porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.1.23** din **RLU**)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.

- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.



---

**12.2. L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL P, P+1(M), P+2**  
**M1- ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu plantat)**

---

**CAP. 1 GENERALITATI**

Aceasta zona cuprinde terenurile cu constructii si amenajari existente precum si terenuri libere destinate realizarii de locuinte noi.

**12.2.1. Zone si subzone functionale :**

**L** Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri Parter, P+1(M), P+2  
subzone :

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare);
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile) in zona centrala;
- terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare;

**M1** Zona functiuni mixte 1 (agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu predominant plantat)

**12.2.2. Functiune dominanta : L** - locuinte individuale pe lot, regim de inaltime P, P+1(M), P+2.

**12.2.3. Functiuni complementare si compatibile admise :**

pe aceeasi parcela - **IS, V, TE, CRP, TH**

pe parcele distincte - **L** (locuinte de vacanta, structuri de primire turistice), **IS, V** (agrement si sport) .

**CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**

**12.2.4. Utilizari permise :**

**12.2.4.1. In subzona exclusiv rezidentiala** (locuinte si functiuni complementare) :

Locuire, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 70 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu reglementarile Consiliului local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 30 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

**12.2.4.2. In subzona predominant rezidentiala** (locuinte si functiuni complementare+functiuni compatibile) :

Locuire pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri.

Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuinte in parte. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile locuirii este de maximum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

**a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei** sunt urmatoarele :

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei ( invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, comert, cultura , distractii etc. ) ;
- spatii verzi, pentru joaca si agrement ( recreere ) ;
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje ( circulatie si stationare auto) – cu caracter public ;

- alimentare cu apa ( in sistem centralizat );
- evacuarea apelor uzate ( canalizarea ) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- alimentare cu gaze naturale, energie termica ;

**b. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul zonei , sunt urmatoarele :**

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- locuinte de vacanta ( locuire cu caracter nepermanent ) ;
- structuri de primire turistice – pensiuni agroturistice integrate in zone rezidentiale ;
- activitati economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi, activitati mestesugaresti .

**c. Functiunile complementare locuirii la nivel de parcela sunt urmatoarele :**

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor, cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe, fan etc. ) ;
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;
- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere si a gunoierului de grajd ;
- ocupatii relaxante : piscina, bricolaj – in toate subzonele ;

**d. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei , sunt urmatoarele :**

- parcare si / sau garare ( pana la maximum 5 autoturisme / parcela ) ;
- comert, depozitare de marfuri ( en gros ) ;
- comert en - detail ;
- servicii de primire turistica in cladire independenta de cladirea destinata locuirii ;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare ;
- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic, activitati mestesugaresti ;

**12.2.4.3. In subzona "terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare",** constituita in momentul de fata din terenuri de folosinta agricola : locuinte si functiuni complementare ; functiuni compatibile cu locuirea.

**12.2.4.4. In toate subzonele** sunt permise activitati complementare locuirii si compatibile cu locuirea (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, turism de sejur, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme precollectare deseuri menajere).

**12.2.5. Utilizari permise cu conditii :**

**12.2.5.1.** In zona de protectie a monumentelor istorice cuprinse in LMI, sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7.** din **RLU**.

**12.2.5.2.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

**12.2.5.3.** Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

**12.2.5.4.** In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

**12.2.6. Interdictii temporare de construire :**

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, sau **PUD**), care sa stabileasca :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile** (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise) ;



- implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiata in plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

**12.2.7. Interdictii permanente de construire :**

**12.2.7.1.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.

**12.2.7.2.** In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de protectie sanitara.

**12.2.7.3.** In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

**12.2.7.4.** Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

**12.2.7.5.** Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

### CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

**12.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale :** conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare.

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

**12.2.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

**12.2.14. Amplasarea fata de aliniament :** conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU.

Fata de **aliniament** (linia de demarcatie intre domeniului public si domeniul privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (**aliniera** constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **la aliniament**, in cazul cand frontul construit se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada;
- **retras de la aliniament**

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea constructiilor de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

**Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, alin. (1) si (2) din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.**

**12.2.15. Amplasarea in interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **12.2.16. Accese carosabile :** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art. 7.1. din RLU.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic pe același drum.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

#### **12.2.17. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal al străzii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituită asupra unor parcele vecine.

Calele pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă ce pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții, străzi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), pietoniale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuie să fie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

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

Calele și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### **12.2.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea distanței minime de 30 m între fântâni și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil.

În momentul realizării rețelei centralizate publice beneficiarul se va obliga să racordeze construcția la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

#### **12.2.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare :** conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate .

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

#### **12.2.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :** conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

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

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

Toate aceste lucrări, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

#### **12.2.21. Parcelarea :** conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren, in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

Noile parcele, pentru constructii in regim inchis vor avea **suprafata minima 150 mp** si front la strada de **minimum 8 m**, iar pentru constructii izolate sau cuplate **suprafata minima** va fi de **200 mp** cu front la strada de **minimum 12 m**.

Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si asigurarea confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de **minimum 6 m** in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale), de **minimum 9 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de **minimum 12 m** in cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Prevederile **alin. (2) si (3) ale art. 30** din **RGU** fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire.

Pentru realizarea unor parcelari noi, necesare amplasarii de constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

#### **12.2.22. Inaltimea constructiilor :** conform **art. 31** din **RGU**.

Regimul de inaltime a noilor constructii va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

Pentru noile constructii regimul de inaltime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu si aviz geotehnic)**.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare si asupra capacitatii retelelor tehnico-edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, in conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva si pentru constructiile din zona invecinata).

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele naturale sau construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

#### **12.2.23. Aspectul exterior al constructiilor :** conform **art. 32** din **RGU**.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

**Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural)- conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate,**

învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum și valoarea peisajului, este interzisă.

#### 12.2.24. Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii

La calculul densității de construire a parcelelor se iau în considerare următoarele suprafețe :

1. Suprafața parcelei (**ST**) ; 2. Suprafața construită la sol a clădirii (**SC**) ; 3. Suprafața desfasurată a clădirii (**SD**) ;

Densitatea construirii unei parcele se exprimă prin valorile următorilor indici :

- a. Procentul maxim de ocupare a terenului (**POT max**) ;  $POT = SC / ST \times 100$  ;
- b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT max**) ;  $CUT = SD / ST$  ;
- c. Nivelul maxim de înălțime (**Nm**) ;  $Nm = SD / SC = CUT / POT \times 100$ .

**Procentul de ocupare a terenului** : conform art. 15 și anexa nr. 2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (**POT**) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat :  **$POT = SC / ST \times 100$** .

**Procentul de ocupare a terenului**, este considerat **limita superioară** de ocupare a terenului. În mod practic, POT exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

În sensul **Anexei nr. 2** din RGU, procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformare spațială proprie, sau cu o funcțiune stabilită prin PUG.

**Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliți pentru zonele cu construcții noi :**

**Pe parcelele cu destinația L :** **POTmax = 30 % , CUTmax = 0,9 , Nmax = 3**

**Pe parcelele cu destinația ZC, IS :** **POTmax = 50 % , CUTmax = 1,5 , Nmax = 3**

**Pe parcelele cu destinația M1 :** **POTmax = 30 % , CUTmax = 0,6 , Nmax = 2**

Depășirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

##### 12.2.25. Parcaje : conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

Garajele se pot realiza pe parcelă, fie la partea inferioară a clădirii, fie în clădiri anexă, provizorii sau durabile.

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

**Anexa nr. 5** din RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

##### 12.2.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU, precum și art. 10.1. din RLU.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.

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

Realizarea spațiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuințe, dar în situații deosebite se poate impune, prin Certificatul de urbanism, organizarea unor spații plantate care să răspundă anumitor cerințe urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectivă cu plantatie;

- Necesitatea evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului urban.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative (minimum 2 mp/locuitor)**.

#### **12.2.27. Imprejmuiri :** conform **art. 35** din **RGU** si **art. 10.2.** din **RLU**.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

elemente functionale ( porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.2.23** din **RLU**)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.

- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.



## 12.3. I - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

### CAP. 1 GENERALITATI

#### 12.3.1. Zone si subzone functionale :

I Zona pentru unitati economice, de depozitare si transport

#### 12.3.2. Functiune dominanta : I - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial, industrie alimentara.

#### 12.3.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - **IS, A, V, GC, TE, CRP**, (administratie, comert, alimentatie publica, prestari servicii, circulatie si transporturi, aprovizionare cu materii prime, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica si gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si industriale, functiunea ecologica-spatii verzi ambientale si de protectie).

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

#### 12.3.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala I sunt cele de tip I, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), precum si alte functiuni complementare admise.

#### 12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

**12.3.5.1.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

**12.3.5.2.** Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecri, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

**12.3.5.3.** In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

#### 12.3.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), care sa stabileasca :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile** (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise) ;

- **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.**

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiuate in plansa nr. **3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"**.

Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

#### 12.3.7. Interdictii permanente de construire :

- 12.3.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU**.  
12.3.7.2. Industrie alimentara in zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.  
12.3.7.3. Este interzisa autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezinta riscuri tehnologice grave.

### CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.**

12.3.8. **Orientarea fata de punctele cardinale :** conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din **RGU** si **art. 6.1.** din **RLU**.

12.3.9. **Amplasarea fata de drumurile publice :** conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.3.9.1. Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

12.3.9.2. Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare si functionare ele nu trebuie sa afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta

Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

12.3.9.3. Este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor constructii si amenajari :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinta industriale;
- Amenajari necesare accesului autovehiculelor normale sau speciale in incintele industriale;
- Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale ;
- Rețele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societăților industriale, indiferent de

proprietate.

12.3.14. **Amplasarea fata de aliniament :** conform **art. 23** din **RGU**. si **art. 6.4.** din **RLU**.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantei minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc si/sau de poluare
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

12.3.15. **Amplasarea in interiorul parcelei :** conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, rețele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare ;

- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se realizeze delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru circulația pietonală și pentru circulația carosabilă (autoturisme, autospeciale).

În zona funcțională I este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**12.3.16. Accese carosabile :** conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art 7.1.din RLU.

**12.3.16.1.** Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația I (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de manevra și staționare, spații de înregistrare și control, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

**12.3.16.2.** Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil al unui drum public.

**12.3.16.4.** Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activității propriuzise, de gabaritul vehiculelor, de modul de rezolvare a circulației interioare incintei, și de necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcelă.

**12.3.16.5.** Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

**12.3.16.5.** Accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă.

**12.3.16.6.** În cazul unei parcele cu mai multe aliniamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul.

**12.3.16.7.** Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

**12.3.16.8.** Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

**12.3.16.9.** În cazul în care accesul autovehiculelor pe parcelă industrială se realizează de către beneficiarul activității, prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul local va stabili dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei industriale a spațiului echivalent din aceasta, în scopul întregirii spațiului public afectat.

**12.3.17. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU.

**12.3.17.1.** Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul public pietonal.

**12.3.17.2.** Accesele pietonale pe parcelă cu destinația I, diferențiate și dimensionate în funcție de fluxul maxim la ora de vârf și de natura activității persoanelor care acced în incintă, se pot compune din spații de preluare a fluxurilor maxime de intrări-iesiri la ora de vârf, spații de staționare-inregistrare, spații de paza și control.

**12.3.17.3.** Accesul persoanelor pe parcelă cu destinația I se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil (alăturarea spațială impune măsuri de separare tehnică) în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație.

**12.3.17.4.** Accesul persoanelor pe parcelă cu destinația I, se va realiza în totalitate pe suprafața parcelei în cauză, în afara spațiului public.

**12.3.17.5.** Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcelă cu destinația I.

**12.3.17.6.** Amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală, destinate accesului în incintele industriale (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protecție etc.) se stabilesc și se realizează de Administrația locală, care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților industriale.

**12.3.17.7.** Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**12.3.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

Racordarea obiectivelor din zona I la rețelele tehnico-edilitare publice existente se va face în urma obținerii avizelor care garantează posibilitatea tehnică și de utilizare.



Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

**12.3.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare :** conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate.

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de preferezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

**12.3.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare :** conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

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

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

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

**Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**12.3.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

**12.3.21.1.** Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii constructiilor cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

**12.3.21.2.** Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia I din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

**12.3.21.3.** Parcelele industriale create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile zonei functionale I.

**12.3.21.4.** In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale I si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

**12.3.22. Inaltimea constructiilor :** conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor industriale se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD (in care se va consemna inaltimea la cornisa), pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, analiza impactului asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

**12.3.23. Aspectul exterior al constructiilor :** conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului.

**12.3.24. Procentul de ocupare a terenului :** conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU.

In zona functionala I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate.

**Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :**  
**Pe parcelele cu destinatia I si M2 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2**

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

##### **12.3.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

Pentru fiecare parcela cu destinatia I este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea tuturor autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale, a celor care participa la procesul tehnologic (aprovizionare si desfacere), a celor ale angajatilor si / sau delegatilor.

**Anexa nr. 5** la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

##### **12.3.26. Spatii verzi :** conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

Pe fiecare parcela din zona I este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie desfasurata pe limitele parcelei.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

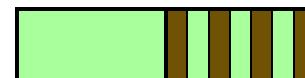
##### **12.3.27. Imprejuriri :** conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Imprejuririle reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejuririlor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Modalitatea de realizare a imprejuririlor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.



## 12.4. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE M2- ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (activitati agricole si industriale nepoluante, comert, servicii)

### CAP. 1 GENERALITATI

#### 12.4.1. Zone si subzone functionale :

**A** Zona pentru unitati agricole

**M2** Zona functiuni mixte 2 (activitati agricole si industriale nepoluante, comert, servicii)

#### 12.4.2. Functiune dominanta : **A** - activitati de productie si depozitare in domeniul agriculturii (cultura cerealelor, cresterea animalelor, pomicultura, piscicultura) .

#### 12.4.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

Pe aceeasi parcela - **IS, V, GC, TE, CRP** - (administratie, comert, alimentatie publica, prestari servicii, circulatie si transporturi, aprovizionare cu materii prime, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica si gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si industriale, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie).

Pe parcele distincte - **M2** (activitati agricole si industriale nepoluante, comert, servicii).

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

#### 12.4.4. Utilizari permise :

Toate activitatile componente ale functiunii dominante pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (obiective noi, lucrari de modernizare, intretinere, salubritate), precum si alte functiuni complementare .

#### 12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

**12.4.5.1.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

**12.4.5.2.** Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

**12.4.5.3.** In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

Obiective susceptibile de a exercita actiuni nocive asupra mediului sau asupra functiunilor invecinate sunt permise numai cu Studiu de impact si Autorizatie de mediu.

Obiectivele ce pot sa creeze aspecte de incompatibilitate cu functiunile invecinate, sau implicatii deosebite in terenul de amplasare si in zonele riverane, sunt permise cu conditia existentei altei documentatii de urbanism aprobate (PUD).

#### 12.4.6. Interdictii temporare de construire :

In zonele functionale **A**, in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (ferme zootehnice) s-a instituit zona de protectie sanitara conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei** si interdictia temporara de construire pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor **legale**.

#### 12.4.7. Interdictii permanente de construire :

**12.4.7.1.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU**.

**12.4.7.2.** Se interzice amplasarea unor obiective cu activitati poluante in alte zone functionale pentru care reglementarile specifice prevad distante minime de protectie sanitara (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distante mai mici (fata de zonele protejate) decat cele prevazute in **Ordinului M. S. nr. 536/1997**.

### CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

|          |                                         |               |
|----------|-----------------------------------------|---------------|
| 12.4.8.  | Orientarea fata de punctele cardinale : | idem 12.3.8.  |
| 12.4.9.  | Amplasarea fata de drumurile publice :  | idem 12.3.9.  |
| 12.4.14. | Amplasarea fata de aliniament :         | idem 12.3.14. |
| 12.4.15. | Amplasarea in interiorul parcelei :     | idem 12.3.15. |

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

|          |                     |               |
|----------|---------------------|---------------|
| 12.4.16. | Accese carosabile : | idem 12.3.16. |
| 12.4.17. | Accese pietonale :  | idem 12.3.17. |

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

|          |                                                      |               |
|----------|------------------------------------------------------|---------------|
| 12.4.18. | Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : | idem 12.3.18. |
| 12.4.19. | Realizarea de retele tehnico-edilitare :             | idem 12.3.19. |
| 12.4.20. | Proprietatea publica asupra retelelor edilitare :    | idem 12.3.20. |

### Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

|          |                                       |                                         |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| 12.4.21. | Parcelarea :                          | idem 12.3.21.                           |
| 12.4.22. | Inaltimea constructiilor :            | idem 12.3.22.                           |
| 12.4.23. | Aspectul exterior al constructiilor : | idem 12.3.23.                           |
| 12.4.24. | Procentul de ocupare a terenului :    | conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU. |

In zona functionala **A si M2**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate.

**Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :**  
**Pe parcelele cu destinatia A si M2 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2**

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

|          |                |               |
|----------|----------------|---------------|
| 12.4.25. | Parcaje :      | idem 12.3.25. |
| 12.4.26. | Spatii verzi : | idem 12.3.25. |
| 12.4.27. | Imprejmuiri :  | idem 12.3.25. |



**12.5. V - ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE**  
**M1- ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu plantat)**

## CAP. 1 GENERALITATI

### 12.5.1. Zone si subzone functionale :

**V** Zona de agrement, sport, spatii verzi ambientale, plantatii de protectie.

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (zone de agrement, parcuri si scuaruri, locuri de joaca si odihna, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera-plantatii de aliniament, fasilile plantate din lungul strazilor), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor individuale), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice, masivele de vegetatie spontana (paduri, vegetatia de lunca, cea din zona exploatarilor piscicole, sau din vecinatatea cursurilor si oglinzilor de apa).

subzone :- terenuri de sport

- zone de agrement, turism, locuri de joaca si odihna
- spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie
- spatii verzi din gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatada)
- plantatii cu rol de protectie sanitara, ecologica, sau vizuala

### 12.5.2. Functiune dominanta : **V**

- activitati sportive
- activitati de agrement, turism
- functii de protectie impotriva nocivitatilor la obiectivele industriale si agricole
- functii de protectie a surselor de apa si a altor constructii edilitare.

### 12.5.3. Functiuni complementare admise :

Pe parcelele cu destinatia **V** si **M1** : servicii publice, structuri de primire turistice, locuinte de vacanta, comert, alimentatie publica, prestari servicii, circulatie, echipament tehnico-edilitar, colectare deseuri-salubritate, constructii si amenajari necesare activitatii de intretinere si functionare.

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

### 12.5.4. Utilizari permise :

Pentru fiecare categorie de subzona sunt permise activitatile de baza ale acesteia, activitatile functiunilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principala, activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

Spatiile plantate prevazute in **PUG** sunt minimale si obligatorii.

### 12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

Stabilirea riguroasa a configuratiei urbanistice si arhitecturale, structurarea cantitativa si calitativa a functiunilor de baza si a celor complementare se face prin PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte.

Aprobarea acestor documentatii de urbanism este posibila numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

### 12.5.6. Interdictii temporare de construire :

Prin Certificatul de urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament sau PUD, in acele subzone functionale care necesita studii si cercetari suplimentare pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la :

- conditiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia functionala, precum si conditionarile impuse de caracteristicile sitului ;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora ;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora ;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate ;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi ;
- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de actiune al Administratiei publice locale. Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

#### **12.5.7. Interdictii permanente de construire :**

Sunt interzise orice alte functiuni cu exceptia celor care sustin si potenteaza functiunea de baza, orice amenajari sau constructii ce ar putea periclita integritatea si functionalitatea spatiilor respective.

### **CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.**

#### **12.5.8. Orientarea fata de punctele cardinale :** conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare.

Pentru constructiile si amenajarile sportive se vor respecta masurile de protectie impotriva insoririi excesive : copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenului, in scopul evitarii fenomenului de discontinuitate luminoasa.

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Constructiile de agrement, turism vor avea spatiile tehnice si anexele orientate spre nord, iar spatiile pentru public spre sud, sud-vest, sud-est.

**12.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.(Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata si completata prin OG nr. 7 / 30.01.2010).

**12.5.9.1.** Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

**12.5.9.2.** Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare si functionare ele nu trebuie sa afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

**12.5.9.3.** Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta (Cap. 5 din "Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale", aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998).

**12.5.14. Amplasarea fata de aliniament :** conform art. 23 din RGU. si art. 6.4. din RLU.

**12.5.15. Amplasarea in interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinatia **V** a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie auto si pietonala ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (locuire, institutii si servicii publice, sport, turism, activitati industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodarie comuna).

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

Lucrarile de plantare-intretinere a spatiilor verzi se vor realiza cu precadere in intervalul optim de timp, specific fiecarui tip de plantatie.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**12.5.16. Accese carosabile :** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU.

**12.5.16.1.** Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **V** se dimensioneaza astfel incat sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ accesul oricaror autovehicule pe parcelele din zona functionala **V** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectiva.

**12.5.16.2.** Pentru activitatile complementare admise urmeaza a se realiza de regula, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat.

**12.5.17. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Accesele pietonale in zona functionala **V** se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate, intre acestea si functiunile complementare admise, in conditii tehnice corespunzatoare.

Se vor asigura relatii pietonale corecte intre spatiul plantat si zonele invecinate.

Este interzisa realizarea unor legaturi sau accese pietonale care sa ofere posibilitatea scurtarii, prin parcela, a unor trasee rutiere din zonele invecinate.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**12.5.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

**12.5.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare :** conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

**12.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare :** conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

#### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**12.5.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

Pentru realizarea unor parcelari, in zona cu destinatia **V**, se recomanda intocmirea alte documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament aferent).

**12.5.22. Inaltimea constructiilor :** conform art. 31 din RGU.

**12.5.23. Aspectul exterior al constructiilor :** conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor din zona functionala **V** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD si va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate ;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat in care se amplaseaza ;
- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de repere decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte .

**12.5.24. Procentul de ocupare a terenului :** conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU.

**Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :**

**Pe parcelele cu destinatia V (constructii si amenajari sportive) : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,0 , Nmax = 2**

**Pe parcelele cu destinatia M1 : POTmax = 30 % , CUTmax = 0,6 , Nmax = 2**

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii**

**12.5.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

**12.5.26. Spatii verzi :** conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Se vor respecta valorile minimale prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi.

Calitatea spatiilor plantate, obiectiv principal al activitatii de gestionare a acestora, se asigura prin :

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corespunzator ;
- organizarea corecta a activitatii de intretinere si realizarea lucrarilor specifice in termene de oportunitate ;
- asigurarea cu specialisti (cu deosebire la nivel de executie) si realizarea conditiilor optime de lucru din punct de vedere al dotarii si echiparii.

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administratia locala va adopta un program de actiuni specifice care, pe baza unui studiu de specialitate, va stabili :

- tipurile de plantatii existente in diferite zone functionale si gradul de perenitate al acestora ;
- solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone ;
- necesarul de material dendro-floricol si sursele de procurare ;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitara ;
- etapizarea realizarii in functie de posibilitatile de asigurare a materialului si echipamentelor ;
- posibilitatile de implicare a Administratiei locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

Documentatiile de specialitate ce se vor intocmi in acest scop vor avea in vedere relatiile de interconditionare a spatiilor plantate din intravilan cu spatiile verzi si masivele de vegetatie din teritoriul de influenta invecinat.

**12.5.27. Imprejmuiiri :** conform **art. 35** din **RGU** si **art. 10.2.** din **RLU**.



---

## **12.6. GC - ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA**

---

### **CAP. 1 GENERALITATI**

#### **12.6.1. Zone si subzone functionale :**

**GC** Zona pentru obiective de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort urban : cimitire comunale, parohiale si confesionale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si



agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora (deponii), serviciu de salubritate specializat, piata agro-alimentara sau targ ocazional.

**12.6.2. Functiune dominanta : GC** - activitati de gospodarie comunală

**12.6.4. Functiuni complementare admise :**

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, circulatie si transporturi, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie.

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

**12.6.5. Utilizari permise :**

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **GC** sunt cele specifice zonei functionale respective, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

**12.6.5. Utilizari permise cu conditii :**

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei si prevederilor OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului.**

**12.6.6. Interdictii temporare de construire :**

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **GC** (parcela in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

## CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.**

**12.6.8. Orientarea fata de punctele cardinale :** conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

**12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

**12.6.14. Amplasarea fata de aliniament :** conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU.

**12.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**12.6.16. Accese carosabile :** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU.

**12.6.17. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

**12.6.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

**12.6.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare :** conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

**12.6.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare :** conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

### Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

**12.6.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

**12.6.22. Inaltimea constructiilor :** conform art. 31 din RGU.

**12.6.23. Aspectul exterior al constructiilor :** conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului.

**12.6.24. Procentul de ocupare a terenului :** conform **art. 15** si **anexa nr. 2** din **RGU**.

In zona functionala **GC**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

**12.6.25. Parcaje :** conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din **RGU**.

Pentru fiecare parcela cu destinatia **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

**Anexa nr. 5** la **RGU** cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

**12.6.26. Spatii verzi :** conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** din **RLU**.

Pe fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

**12.6.27. Imprejuriri :** conform **art. 35** din **RGU** si **art. 10.2.** din **RLU**.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejuririlor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Modalitatea de realizare a imprejuririlor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

**12.7. TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE**

**CAP. 1 GENERALITATI**

**12.7.1. Zone si subzone functionale :**

**TE Zona pentru echipamente tehnico-edilitare** cuprinde un ansamblu de lucrari ingineresti menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte functiuni de pe teritoriul localitatilor.

**12.7.2. Functiune dominanta :** **TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare** (constructii tehnologice speciale pentru productie si conversie specifica, amplasate in general pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare pentru transport si distributie, amplasate in general in spatiul public), **privind alimentarea cu energie electrica-telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze**, a localitatilor comunei.

**12.7.3. Functiuni complementare admise :**

Pe aceeasi parcela - activitati de intretinere si reparatii, servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie).

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

### 12.7.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **TE** sunt cele specifice zonei functionale respective, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

### 12.7.5. Utilizari permise cu conditii :

**12.7.5.1.** Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **TE** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale.

**12.7.5.2.** Obiective noi in cadrul zonei functionale **TE** - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului.

**12.7.5.3.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

**12.7.5.4.** Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (dsecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

### 12.7.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii specifice.

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **TE** (parcela in cauza, sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

## CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**12.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea conditiilor cuprinse in **Cap.3** si **4** din "**Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale**" aprobate prin **Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor**.

**12.7.14. Amplasarea fata de aliniament :** conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

**12.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei :** conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie pentru evitarea riscurilor tehnologice, conform normelor specifice
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**12.7.16. Accese carosabile :** conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art 7.1.** din **RLU**.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **TE**, constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

**12.7.17. Accese pietonale :** conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**12.7.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** conform **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**.

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii).

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Retelele publice de apa, gaze, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, reprezinta ansambluri de lucrari ingineresti care apartin domeniului public si sunt exploatate de institutii publice specializate.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Daca retelele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanța minima de 30 m între fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.
- In urma avizelor care demonstreza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.
- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.
- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

**12.7.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare :** conform **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU**.

**12.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare :** conform **art. 29** din **RGU**.

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

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

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

#### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**12.7.21. Parcelarea :** conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.

Crearea de parcele noi in zona **TE** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **TE** din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **TE**.

**12.7.22. Inaltimea constructiilor :** conform **art. 31** din **RGU**.

**12.7.23. Aspectul exterior al constructiilor :** conform art. 32 din RGU.

**12.7.24. Procentul de ocupare a terenului :** conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU.

In zona functionala **TE**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

**12.7.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

**12.7.26. Spatii verzi :** conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

Pe fiecare parcela din zona **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

**12.7.27. Imprejuriri :** conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.



## **12.8. CRP - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE**

### **CAP. 1 GENERALITATI**

**12.8.1. Zone si subzone functionale :**

**CRP** Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

**12.8.2. Functiune dominanta :** **CRP** - Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora (reseaua de drumuri si strazi), pentru transportul de marfuri si calatori, spatii de parcare si stationare autovehicule, statii pentru mijloacele de transport in comun, spatii pentru circulatia pietonala curenta (trotuare curente), accese auto si pietonale la toate obiectivele, la toate parcelele, piete civice, activitati comerciale admise in spatiul public.

**12.8.3. Functiuni complementare admise :**

Alimentarea cu energie electrica (reseaua de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu carburanti, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie), canalizare pluviala.

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

### 12.8.4. Utilizari permise :

Toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier, drumuri deschise sau inchise circulatiei publice, drumuri de interes national sau judetean si drumuri de interes local, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare) ;

Lucrari privind poduri si podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru ciclisti, locuri de parcare, oprire si stationare, bretele de acces, plantatii din zona drumului, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, cladiri de serviciu si alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii, exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

### 12.8.5. Utilizari permise cu conditii :

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, conservarea si protectia mediului inconjurator, de prevederile planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii (cu avizele prevazute in normele metodologice), de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor handicapate si de varsta a treia, precum si de normele tehnice cuprinse in : **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.

### 12.8.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a cailor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrari noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor tehnice specifice, care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

### 12.8.7. Interdictii permanente de construire :

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**.

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri tehnologice, conform **art. 5.2. din RLU**.

Orice lucrare in zonele pe care este instituita servitutea de utilitate publica, conform **art. 5.3. din RLU**.

Amplasarea de parcaje, constructii si panouri publicitare in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii. Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa impiedice desfasurarea activitatilor specifice zonei.

## CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### 12.8.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18 din RGU** si **art. 6.2 din RLU**.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

#### 12.8.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23 din RGU** si **art. 6.4. din RLU**.

#### 12.8.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24 din RGU** si **art. 6.5. din RLU**.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor si amenajarilor necesare activitatii proprii se face cu respectarea actelor normative in vigoare,

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**12.8.16. Accese carosabile :** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU.

**12.8.17. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

**12.8.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

**12.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare :** conform art. 28 din RGU si "Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale", aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.**

Realizarea in zona drumului public a oricaror lucrari se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

Retelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumului : canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, reseaua de stropit spatii verzi, reseaua energetica pentru transportul in comun, stalpii pentru telecomunicatii;

- instalatiile edilitare necesare ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Amplasarea in localitati a retelei edilitare subterane trebuie coordonata cu celelalte lucrari subterane si de suprafata, existente sau de perspectiva.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului sau in galerii vizitabile. Amplasarea, constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

In proiectele de sistematizare a localitatilor trebuie sa se indice incadrarea retelelor edilitare subterane in profilul transversal al strazii.

Amplasarea retelelor edilitare subterane se face, de regula, in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila.

Solutia de amplasare a retelelor in planul de situatie coordonator trebuie justificata din punct de vedere tehnic si economic.

Detinatorii constructiilor sau instalatiilor acceptate in zona drumului sunt obligati sa execute, pe cheltuiala lor, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, daca aceste operatiuni sunt impuse de modernizarea, modificarea, intretinerea sau exploatarea drumurilor publice.

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor.

### Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

**12.8.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

**12.8.22. Inaltimea constructiilor :** conform art. 31 din RGU.

**12.8.23. Aspectul exterior al constructiilor :** conform art. 32 din RGU.

**12.8.24. Procentul de ocupare a terenului :** conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

**12.8.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

**12.8.26. Spatii verzi :** conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

In zona functionala **CRP** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol utilitar si estetic, plantatii de aliniament, sau/si de protectie a zonelor invecinate.

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta.

Amplasarea pomilor in zona drumului se va face cu acordul administratorului drumului public.

Plantatiile in randuri de arbori si garduri vii se executa pe ambele parti ale drumului, de regula in zona de siguranta, simetric si paralel cu axul drumului, alegerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuind sa corespunda conditiilor de clima si sol, fara sa deranjeze iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile de pietoni.

**12.8.27. Imprejmuiri :** conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

## VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)

**Teritoriul intravilan al Comunei BUCSANI** a fost impartit in **4 unitati teritoriale de referinta principale (UTR)**, aferente fiecareia dintre localitati, structurate astfel :

### **UTR 1 - Satul BUCSANI - resedinta de comuna :**

**UTR 1A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

**UTR 1B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general ;

**UTR 1C** - zona agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu predominant plantat ;

**UTR 1D** - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport ;

### **UTR 2 - Satul HABENI :**

**UTR 2A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

**UTR 2B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general ;

### **UTR 3 - Satul RACOVITA :**

**UTR 3A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

**UTR 3B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general ;

**UTR 3D** - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport ;

### **UTR 4 - Satul RATOAIA :**

**UTR 4A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

**UTR 4B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general ;

**UTR 4C** - zona agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu predominant plantat ;



**UTR**-urile sunt niste reprezentari conventionale (suport al prescriptiilor din **RLU**), reprezentând instrumente optionale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, in stransa legatura cu structura urbana.

UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului intravilan al localitatii, cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi, ape etc.).

Desi UTR-rile au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice , care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

**Impartirea pe UTR este prezentata in Plansele nr. 3A si 3B - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**

| SATUL BUCSANI - resedinta de comuna                                                                                                                                                                                                                    |                | UTR nr. 1 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| <b>SUBUNITATI DIFFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A ; V ; M1 ; M2)</b>                                                                                                                                                               |                |           |
| <b>UTR 1A</b> - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare                                                                                                                                                         | (L) ;          |           |
| <b>UTR 1B</b> - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general                                                                                                                                                                 | (IS) ;         |           |
| <b>UTR 1C</b> - zona agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu predominant plantat                                                                                                                                                        | (M1) ;         |           |
| <b>UTR 1D</b> - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport                                                                                                                                                                 | (I , A , M2) ; |           |
| <b>13.1.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :</b>                                                                                                                                                                                                           |                |           |
| <b>ZC , IS , L , I , A , M1 , M2 , GC , TE , V , CRP , TH .</b>                                                                                                                                                                                        |                |           |
| <b>13.1.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :</b>                                                                                                                                                                                                                   |                |           |
| <b>L</b> - locuinte si functiuni complementare                                                                                                                                                                                                         |                |           |
| <b>13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :</b>                                                                                                                                                                                                        |                |           |
| <b>IS</b> - institutii publice si servicii de interes general                                                                                                                                                                                          |                |           |
| <b>I, A</b> - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura. |                |           |
| <b>V</b> - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.                                                                                                               |                |           |
| <b>GC</b> - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.                                                                                                                      |                |           |
| <b>TE</b> - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.                                                                                                                                                                                             |                |           |
| <b>CRP</b> - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncti, podete noi.                                                     |                |           |
| <b>L1</b> - terenuri agricole in intravilan                                                                                                                                                                                                            |                |           |

#### 13.1.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

#### 13.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona centrala** obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD;
- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale;
- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;
- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);

#### 13.1.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit** listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale. In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;
- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;
- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;
- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;
- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

#### 13.1.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;
- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**;
- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;
- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;
- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005**;
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

#### 13.1.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1. din RLU**.

#### 13.1.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art . 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

#### 13.1.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3. din RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20 din RGU**

#### 13.1.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23**, din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

#### 13.1.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

#### 13.1.16. ACCESE CAROSABILE

#### 13.1.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

#### 13.1.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

#### 13.1.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

- Realizarea retelei de canalizare menajera.

- Nu se vor autoriza activitati noi fara rezolvarea completa a echipamentului tehnico-edilitar.

#### 13.1.21. PARCELAREA , CONSTRUCTIILOR

#### 13.1.23. ASPECTUL EXTERIOR AL

#### 13.1.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

#### 13.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

- Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L (UTR 1A) : POTmax = 30 % , CUTmax = 0,9 , Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia ZC, IS (UTR 1B) : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,5 , Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia M1 (UTR 1C) : POTmax = 30 % , CUTmax = 0,6 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia M2 (UTR 1D) : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia I (UTR 1D) : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia A (UTR 1D) : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia V : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,0 , Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

#### 13.1.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

#### 13.1.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

#### 13.1.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.
- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

## SATUL HABENI

UTR nr. 2

### SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A ; V)

**UTR 2A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

**UTR 2B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general (IS) ;

#### 13.2.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

**ZC , IS , L , I , A , GC , TE , V , CRP .**

#### 13.2.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

**L** - locuinte si functiuni complementare

#### 13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

**IS** - institutii publice si servicii de interes general

**I, A** - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

**V** - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

**GC** - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.

**TE** - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

**CRP**- lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncte, podete noi.

**L1** - terenuri agricole in intravilan

#### 13.2.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizările permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

#### 13.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona centrala** obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD;
- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale;

- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);

#### **13.2.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :**

- **In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit** listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale. In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;

- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

#### **13.2.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :**

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa grezeze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**;

- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;

- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;

- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005**;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

#### **13.2.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :**

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1. din RLU**.

#### **13.2.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :**

- Potrivit prevederilor **art. 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

#### **13.2.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :**

- Potrivit prevederilor **art. 6.3. din RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20 din RGU**

#### **13.2.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :**

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23, din RGU** si **art. 6.4. din RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

#### **13.2.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :**

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

#### 13.2.16. ACCESE CAROSABILE

#### 13.2.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

#### 13.2.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

#### 13.2.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

- Realizarea retelei de canalizare menajera.

- Nu se vor autoriza activitati noi fara rezolvarea completa a echipamentului tehnico-edilitar.

#### 13.2.21. PARCELAREA , CONSTRUCTIILOR

#### 13.2.23. ASPECTUL EXTERIOR AL

#### 13.2.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , 13.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

- Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L (UTR 2A) : POTmax = 30 % , CUTmax = 0,9 , Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia ZC, IS (UTR 2B) : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,5 , Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia I (UTR 2D) : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia A (UTR 2D) : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia V : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,0 , Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

#### 13.2.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

#### 13.2.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

#### 13.2.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

**SATUL RACOVITA**

**UTR nr. 3**

**SUBUNITATI DIFFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A ; V ; M2)**

**UTR 3A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare(L) ;

**UTR 3B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general (IS) ;

**UTR 3D** - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport (I , A , M2) ;

**13.3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

**ZC , IS , L , I , A , M2 , GC , TE , V , CRP , TH .**

**13.3.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :**

**L** - locuinte si functiuni complementare

**13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :**

**IS** - institutii publice si servicii de interes general

**I, A** - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

**V** - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

**GC** - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.

**TE** - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

**CRP**- lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncti, podete noi.

**L1** - terenuri agricole in intravilan

**13.3.4. UTILIZARI PERMISE :**

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

**13.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :**

- In zona centrala obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD;

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale;

- In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);

#### **13.3.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :**

- **In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit** listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale. In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;

- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

#### **13.3.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :**

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**;

- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;

- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;

- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005**;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

#### **13.3.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :**

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1. din RLU**.

#### **13.3.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :**

- Potrivit prevederilor **art. 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

#### **13.3.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :**

- Potrivit prevederilor **art. 6.3. din RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20 din RGU**

#### **13.3.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :**

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23, din RGU** si **art. 6.4. din RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

#### **13.3.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :**

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform



prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

#### 13.3.16. ACCESE CAROSABILE

#### 13.3.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

#### 13.3.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

#### 13.3.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

- Realizarea retelei de canalizare menajera.

- Nu se vor autoriza activitati noi fara rezolvarea completa a echipamentului tehnico-edilitar.

#### 13.3.21. PARCELAREA , CONSTRUCTIILOR

#### 13.3.23. ASPECTUL EXTERIOR AL

#### 13.3.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

#### 13.3.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

- Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L (UTR 3A) : POTmax = 30 % , CUTmax = 0,9 , Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia ZC, IS (UTR 3B) : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,5 , Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia M2 (UTR 3D) : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia I (UTR 3D) : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia A (UTR 3D) : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia V : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,0 , Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

#### 13.3.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

#### 13.3.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

#### 13.3.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

**SATUL RATOAIA**

**UTR nr. 4**

**SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; M1)**

**UTR 4A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

**UTR 4B** - zona centrala si zona pentru institutii si servicii de interes general (IS) ;

**UTR 4C** - zona agrement, sport, turism, locuinte de vacanta in spatiu predominant plantat (M1) ;

**13.4.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

IS , L , M1 , GC , TE , V , CRP , TH .

**13.4.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :**

L - locuinte si functiuni complementare

**13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :**

**IS** - institutii publice si servicii de interes general

**I, A** - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

**V** - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

**GC** - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.

**TE** - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

**CRP**- lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncte, podete noi.

**L1** - terenuri agricole in intravilan

**13.4.4. UTILIZARI PERMISE :**

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizările permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

**13.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :**

- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);

**13.4.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :**

- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;

- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

#### **13.4.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :**

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU**;

- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;

- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;

- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005**;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

#### **13.4.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :**

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1. din RLU**.

#### **13.4.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :**

- Potrivit prevederilor **art. 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

#### **13.4.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :**

- Potrivit prevederilor **art. 6.3. din RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20 din RGU**

#### **13.4.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :**

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23, din RGU** si **art. 6.4. din RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

#### **13.4.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :**

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24 din RGU** si **art. 6.5. din RLU**.

#### **13.4.16. ACCESE CAROSABILE**

#### **13.4.17. ACCESE PIETONALE :**

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1. si 7.2. din RLU**, respectiv **art. 25 si 26 din RGU**.

#### **13.4.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**

#### **13.4.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :**

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2. din RLU**.

- Realizarea retelei de canalizare menajera.
- Nu se vor autoriza activitati noi fara rezolvarea completa a echipamentului tehnico-edilitar.

**13.4.21. PARCELAREA , 13.4.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

**13.4.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , 13.4.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

- Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L (UTR 4A) : POTmax = 30 % , CUTmax = 0,9 , Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia ZC, IS (UTR 4B) : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,5 , Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia M1 (UTR 4C) : POTmax = 30 % , CUTmax = 0,6 , Nmax = 2

Pe parcelele cu destinatia V : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,0 , Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

**13.4.25. PARCAJE :**

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1. din RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

**13.4.26. SPATII VERZI :**

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2. din RLU, art. 34 si Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

**13.4.27. IMPREJMUIRI :**

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3. din RLU**.

Intocmit :

Arh. Luchian NITESCU



# **HOTĂRÂRE DE GUVERN Nr. 525 din 27 iunie 1996 \*\*\* Republicată (27.11.2002) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism**

EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI

PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 856 din 27 noiembrie 2002

\*) Republicată în temeiul [art. II](#) din Hotărârea Guvernului nr. 855/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001.

[Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 149 din 16 iulie 1996, a fost rectificată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 199 din 26 august 1996 și a fost modificată și completată prin [Hotărârea Guvernului nr. 789 din 2 decembrie 1997](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 356 din 15 decembrie 1997, prin [Hotărârea Guvernului nr. 59 din 4 februarie 1999](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 55 din 8 februarie 1999, prin [Hotărârea Guvernului nr. 960 din 18 noiembrie 1999](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 567 din 19 noiembrie 1999 și prin [Hotărârea Guvernului nr. 855 din 30 august 2001](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001.

## **Act de bază**

**#B:** *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002*

## **Acte modificatoare**

**#M1:** *Hotărârea Guvernului nr. 273/2010*

*Modificările și completările efectuate prin actul modificator sunt scrise cu font italic. În fața fiecărei modificări sau completări este indicat actul normativ care a efectuat modificarea sau completarea respectivă, în forma #M1.*

### **ART. 1**

Se aprobă Regulamentul general de urbanism prevăzut în [anexa nr. 1](#) care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

### **ART. 2**

(1) Primarii municipiilor, orașelor și comunelor vor lua măsuri pentru elaborarea și/sau actualizarea documentațiilor de urbanism și le vor supune spre aprobare consiliilor locale, municipale, orașenești și comunale și, respectiv, Consiliului General al Municipiului București, după caz.

(2) Fondurile necesare pentru elaborarea și/sau actualizarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism se asigură potrivit prevederilor [art. 51](#) alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Finanțarea elaborării și/sau actualizării acestor documentații se face conform Normelor metodologice privind finanțarea elaborării și/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităților și regulamentelor locale de urbanism prevăzute în [anexa nr. 2](#).

(3) Conținutul-cadru al planului urbanistic general, care se va stabili pe categorii de mărime și complexitate a localităților, se aprobă prin ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței.

### **ART. 3**

Controlul aplicării [Regulamentului general de urbanism](#) se efectuează de către compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliilor locale și județene, respectiv Consiliul General al Municipiului București, după caz, și de către Inspectoratul de Stat în Construcții, conform prevederilor legale.

### **ART. 4**

Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței va aproba, prin ordin al ministrului, în termen de două luni, un ghid cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale.

### **ART. 5**

Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează ministerele, celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale și autoritățile administrației publice locale.

## REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

### CAP. 1

#### Principii generale

##### ART. 1

#### **Rolul Regulamentului general de urbanism**

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

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

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

##### ART. 2

#### **Domeniul de aplicare**

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

### CAP. 2

#### Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

#### SECȚIUNEA 1

#### **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

##### ART. 3

#### **Terenuri agricole din extravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

##### ART. 4

#### **Terenuri agricole din intravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

##### ART. 5

#### **Suprafețe împădurite**

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

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

#### ART. 6

##### **Resursele subsolului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

#### ART. 7

##### **Resurse de apă și platforme meteorologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

#### ART. 8

##### **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

#### ART. 9

##### **Zone construite protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

## **SECȚIUNEA 2**

### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### **ART. 10**

##### **Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

#### **ART. 11**

##### **Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) 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.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **ART. 12**

##### **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

#### **ART. 13**

##### **Asigurarea echipării edilitare**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **ART. 14**

##### **Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în [anexa nr. 1](#) la prezentul regulament.

#### **ART. 15**

##### **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform [anexei nr. 2](#) la prezentul regulament.



ART. 16

#### **Lucrări de utilitate publică**

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

### **CAP. 3**

#### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **SECȚIUNEA 1**

##### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

ART. 17

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform [anexei nr. 3](#) la prezentul regulament.

ART. 18

#### **Amplasarea față de drumuri publice**

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

ART. 19

#### **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

(1) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țigeli, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zonă fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

## ART. 20

### **Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.**

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

## ART. 21

### **Amplasarea față de aeroporturi**

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

## ART. 22

### **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

## ART. 23

### **Amplasarea față de aliniament**

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

## ART. 24

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform [Codului civil](#);

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

## SECȚIUNEA 2

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

## ART. 25

### **Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform [anexei nr. 4](#) la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## ART. 26

### **Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

## **SECȚIUNEA 3**

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **ART. 27**

##### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(1) 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.

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

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

#### **ART. 28**

##### **Realizarea de rețele edilitare**

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

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

#### **ART. 29**

##### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

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

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## **SECȚIUNEA 4**

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

#### **ART. 30**

##### **Parcelarea**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

#### **ART. 31**

##### **Înălțimea construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

ART. 32

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **SECȚIUNEA 5**

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

ART. 33

#### **Parcaje**

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform [anexei nr. 5](#) la prezentul regulament.

ART. 34

#### **Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform [anexei nr. 6](#) la prezentul regulament.

ART. 35

#### **Împrejmuiri**

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **CAP. 4**

#### **Dispoziții finale**

ART. 36

#### **Autorizarea directă**

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

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

ART. 37

#### **Destinația unui teren sau a unei construcții**

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

ART. 38

### **Organele administrației publice competente**

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

ART. 39

### **Litigiile**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile [Legii contenciosului administrativ](#).

ART. 40

### **Anexele regulamentului**

[Anexele nr. 1](#) - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

## **ANEXA 1**

### **la regulament**

## **AMPLASAREA**

### **construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității**

#### **1.1. - Construcții administrative**

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Președinției

1.1.3. - Sediul Guvernului

1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5. - Sediul Curții Constituționale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11. - Sedii de partid

- sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

- filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

#### **1.2. - Construcții financiar-bancare**

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci

- sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală  
- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

### **1.3. - Construcții comerciale**

1.3.1. - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6. - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7. - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafa și zonele de afluență a publicului.

### **1.4. - Construcții de cult**

1.4.1. - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. - Mănăstiri

1.4.3. - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

### **1.5. - Construcții de cultură**

1.5.1. - Expoziții

1.5.2. - Muze

1.5.3. - Biblioteci

1.5.4. - Cluburi

1.5.5. - Săli de reuniune

1.5.6. - Cazinouri

1.5.7. - Case de cultură

1.5.8. - Centre și complexe culturale

1.5.9. - Cinematografe

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11. - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

## **1.6. - Construcții de învățământ**

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

## **1.7. - Construcții de sănătate**

1.7.1. - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10. - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

## **1.8. - Construcții și amenajări sportive**

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane



1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

### **1.9. - Construcții de agrement**

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scururi

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

### **1.10. - Construcții de turism**

1.10.1. - Hotel \* - \*\*\*\*\*

1.10.2. - Hotel-apartament \* - \*\*\*\*\*

1.10.3. - Motel \* - \*\*

1.10.4. - Vile \*\* - \*\*\*\*\*

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Bungalouri \* - \*\*\*

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria \* - \*\*\*

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri \* - \*\*\*\*\*

1.10.8. - Sate de vacanță \*\* - \*\*\*

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

### **1.11. - Construcții de locuințe**

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

### **2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:**

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| 2.1.1. - Zone centrale                                           | - 80% |
| 2.1.2. - Zone comerciale                                         | - 85% |
| 2.1.3. - Zone mixte                                              | - 70% |
| 2.1.4. - Zone rurale                                             | - 30% |
| 2.1.5. - Zone rezidențiale                                       |       |
| - zonă exclusiv rezidențială<br>cu locuințe P, P+1, P+2          | - 35% |
| - zonă rezidențială cu clădiri<br>cu mai mult de 3 niveluri      | - 20% |
| - zonă predominant rezidențială<br>(locuințe cu dotări aferente) | - 40% |

### **2.1.6. - Zone industriale**

- pentru cele existente
- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

### **2.1.7. - Zone de recreere**

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

## **2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului**

### **2.2.1. - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni**

Pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform [anexei nr. 6](#) la prezentul regulament.

### **2.2.2. - Construcții de învățământ**

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

### **2.2.3. - Construcții de sănătate**

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20% .

#### **2.2.4. - Construcții și amenajări sportive**

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

**2.2.5. - Construcțiile și amenajările cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.**

### **ANEXA 3 la regulament**

#### **ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

##### **3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare**

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

##### **3.2. - Construcții comerciale**

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

##### **3.3. - Construcții de cult**

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

##### **3.4. - Construcții de cultură**

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

##### **3.5. - Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

### **3.6. - Construcții de sănătate**

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

### **3.7. - Construcții și amenajări sportive**

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

### **3.8. - Construcții de agrement**

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

### **3.9. - Construcții de turism**

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

### **3.10. - Construcțiile de locuințe**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## **ANEXA 4 la regulament**

### **ACCESE CAROSABILE**

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

#### **4.1. - Construcții administrative**

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
  - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
  - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

#### **4.2. - Construcții financiar-bancare**

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

#### **4.3. - Construcții comerciale**

4.3.1. - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### **4.4. - Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

#### **4.5. - Construcții de cultură**

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

#### **4.6. - Construcții de învățământ**

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

#### **4.7. - Construcții de sănătate**

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

#### **4.8. - Construcții și amenajări sportive**

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

#### **4.9. - Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

#### **4.10. - Construcții de turism**

4.10.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

#### **4.11. - Construcții de locuințe**

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

#### **4.12. - Toate categoriile de construcții**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

## **PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

### **5.1. - Construcții administrative**

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

### **5.2. - Construcții financiar-bancare**

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

### **5.3. - Construcții comerciale**

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### **5.4. - Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

### **5.5. - Construcții culturale**

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;

- pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

### **5.6. - Construcții de învățământ**

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

## **5.7. - Construcții de sănătate**

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

## **5.8. - Construcții sportive**

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

## **5.9. - Construcții și amenajări de agrement**

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

## **5.10.- Construcții de turism**

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

## **5.11. - Construcții de locuințe**

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100% .

## **5.12. - Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.



## **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

### **6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare**

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

### **6.2. - Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

### **6.3. - Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

### **6.4. - Construcții culturale**

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

### **6.5. - Construcții de sănătate**

6.5.1. - Pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10 - 15 mp/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcțiile cuprinse în [anexa nr. 1](#) la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil.

### **6.6. - Construcții și amenajări sportive**

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

### **6.7. - Construcții de turism și agrement**

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

### **6.8. - Construcții de locuințe**

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

### **6.9. - Construcții industriale**

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

## DEFINIȚII

### ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel :

**ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

**ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE** = formă de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.;

**CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI** = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+2 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite micgros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piețe pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:

suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

**COMERT** – structura actuală a spațiilor comerciale este următoarea:

- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

**COMERT EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

**LOCUIŢE CU PARTIU SPECIAL** = locuințe care includ spații pentru profesii libere, locuințe de serviciu.

**PIAȚA DE GROS** = spațiu amenajat unde producătorii locali își desfac produsele agricole către comercianții detaiști.

**COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

**I.M.M.** = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

**DESCHIDERE LA STRADA** - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale (3 m) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

**PARCELĂ** = Conform pct. 16 (glosar de termeni) din Norma tehnică din 01.10.2001 pentru introducerea cadastrului general aprobat cu Ordinul 534 a Ministerului Administrației Publice parcela este „suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcelă poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscală este o porțiune a parcelei având aceeași clasificare calitativă.”

**PERDELE DE PROTECȚIE** = sunt formațiuni cu vegetație forestieră, înființate prin plantare, cu lungimi diferite și lățimi relativ înguste, amplasate la o anumită distanță unele față de altele sau față de un obiectiv, cu scopul de a-l proteja împotriva efectelor unor factori dăunători.

Perdelele de protecție sunt pentru protecția terenurilor agricole contra factorilor climatici dăunători și pentru ameliorarea condițiilor climatice din perimetrul apărut, antierozionale, de protejare a solului supus fenomenelor de eroziune, pentru protecția căilor de comunicație și de transport, în special împotriva înzăpezirilor, pentru protecția digurilor și a malurilor contra curenților, viiturilor, gheții și altele;

Perdelele forestiere de protecție pot fi, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național. Dreptul de proprietate asupra terenurilor cu perdele forestiere de protecție se exercită în conformitate cu dispozițiile Legii 289/2002

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

**SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier-creeșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

**SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.