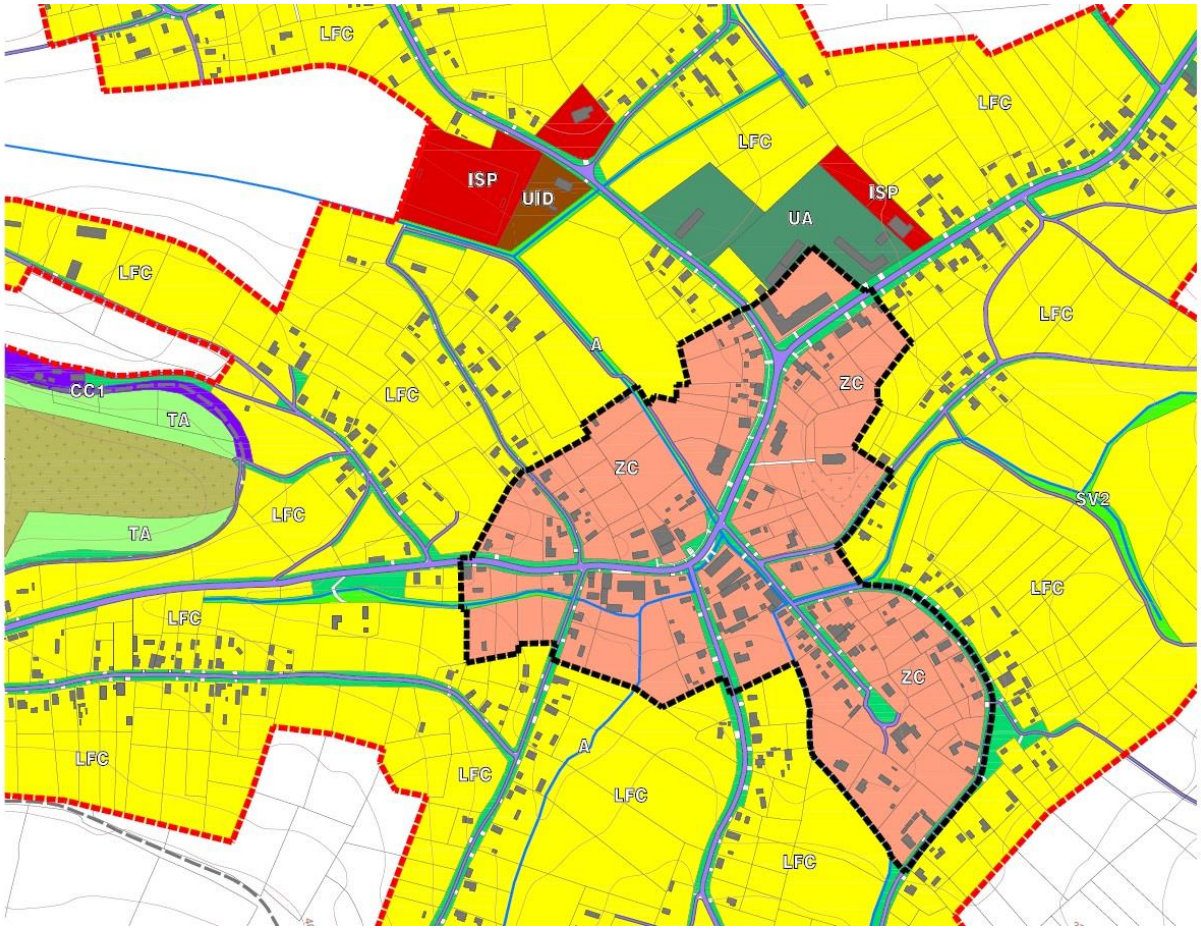
REACTUALIZARE PUG ŞI RLU
COMUNA POGĂCEAUA, JUDEŢUL MUREŞ



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FIŞA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, COMUNA POGĂCEAUA, JUD. MUREŞ

Beneficiar:

PRIMĂRIA COMUNEI POGĂCEAUA
Str. Principală nr.152, localitatea Pogăceaua, judeţ Mureş

Proiectant general:

SC ECO MAPS SRL – CLUJ

Director General ing. CĂLIN ROMAN

Şef de proiect arh. LAURA BAURDA

Proiectanţi:

arh.	MIHAI MARTIN
dr. geogr.	ANA-MARIA CORPADE
geograf	DANIELA ROMAN
ing.	ADRIAN PODARU
dr. geogr.	CRISTINA VÎRTAN
dr. econ.	MARIUS CRISTEA

Contract nr.: **2275 / 2016**

Proiect nr.: **20 / 2016**

Volum II: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cluj-Napoca, decembrie 2022

CUPRINS

PRESCRIPŢII GENERALE **5**

1. Domeniu de aplicare 5
2. Corelări cu alte documentaţii 7
3. Condiții de aplicare 7
4. Condiții de construibilitate a parcelelor 8
5. Cadrul legal al RLU 9
6. Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință 14

PRESCRIPŢII SPECIFICE UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ **15**

7. Zone de protecție a monumentelor istorice 15
8. Zone naturale protejate 15
9. Zone de protecţie sanitare cu regim sever 15
10. Zone de protecţie sanitare între locuinţe şi alte funcţiuni 16
11. Zone de protecţie faţă de construcţii şi culoare tehnice 16
12. Zone cu interdicţie definitivă de construire 16
13. Zone cu interdicţie temporară de construire 17
14. Zone şi subzone funcţionale 18

Zona de instituții și servicii publice **19**

Zona de locuinţe şi funcţiuni complementare **34**

Zona unităţilor industriale și de depozitare (UID) **43**

Zona unităţilor agricole și de silvicultură (UA) **49**

Zona spatiilor verzi publice (SV) **55**

Zona de gospodărie comunală (GC) **61**

Zonă cu destinație specială (S) **65**

Zona construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE) **66**

Zona căilor de comunicaţie și a construcțiilor aferente (CC) **73**

Terenuri agricole (TA) **88**

Zona cu terenuri neproductive (N) **89**

Zona ocupată de ape (A) **90**

Păduri (P) **93**

Zone naturale protejate (ZNP) **95**

Situri arheologice ce necesită supraveghere/evaluare obligatorie (SA) **97**

DEFINIŢIILE UNOR TERMENI UTILIZAŢI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM **99**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

PRESCRIPŢII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Pogăceaua şi este în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicat.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor şi de amplasare, dimensionare şi realizare ale construcţiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei, atât în intravilan, cât şi în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcţiei. Fac excepţie de la prevederile de mai sus construcţiile cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de **10 ani** de la data aprobării lui de către Consiliul Local.

1.3. Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiţionată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice şi echipamentelor tehnice necesare funcţionării coerente a zonei.

1.4. Dreptul de construire poate fi condiţionat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentaţii şi regulamentului local de urbanism aferent, precum şi în următoarele situaţii:

a. existenţa unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condiţiilor de salubritate minimă;
b. prezenţa unor vestigii arheologice;
c. existenţa riscului de încălcare a normelor de protecţia mediului;
d. existenţa riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
e. existenţa riscurilor naturale de inundaţii sau alunecări de teren.

1.5. Prezentul regulament are caracter operaţional şi este opozabil în justiţie. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale, în care se impune elaborarea unor PUZ-uri.

Prin derogare se înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT.

1.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situaţii:
- condiţii dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinaţii semnificative.

1.7. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura şi parametrii zonei proiectaţi prin prezenta documentaţie de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiţionat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelare, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

1.8. Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecţie sau interdicţie insuficient reglementate prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.

1.9. Modalităţile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
- modificarea uneia dintre condiţiile stipulate în PUG privind regimul de construire, funcţiunile admise, înălţimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor faţă de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

1.10. Modificarea prin PUZ elaborat pentru părţi ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerenţa şi confortul urban, atât ale zonei de studiu cât şi ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părţi ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

1.11. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condiţiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

1.12. Introducerea terenurilor în intravilanul localităţilor precum şi operaţiunile de dezmembrare / comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza PUZ care se avizează şi se aprobă în conformitate cu legislaţia în vigoare.

1.13. Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planşei de Reglementări şi a planşei Unităţi teritoriale de referinţă - părţi integrante ale prezentei documentaţii.

1.14. Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de următorii parametrii şi este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief şi peisaj cu caracteristici similare;
- evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă de timp;
- populaţie cu structura omogenă;
- sistem parcelar şi mod de construire omogene;
- folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor;
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinaţia terenurilor şi la indicii urbanistici;

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

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAŢII

Prezentul regulament preia prevederile din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configuraţia cadrului construit actual al localităţilor şi care îşi păstrează şi în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază şi le aplică în corelare cu condiţiile specifice de dezvoltare ale comunei.

3.2. Pentru acele zone introduse în intravilan (conf. Plansă Reglementări Urbanistice Zonificare), care necesită restructurare urbană (parcelări, străzi propuse, etc) este obligatorie elaborarea unor planuri urbanistice zonale. - conf. Art. 47, alin. 3 lit. g) din Legea 350/2001 actualizată.

3.3. În cazul operaţiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcţii şi complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate pe întreg UTR şi aprobate conform legii.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulat următoarele condiţii minime de construibilitate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafaţă (mp)	Front (m)
locuinţe înşiruite	150	8
locuinţe cuplate	250	12
locuinţe izolate	350	15
locuinţe colective max. 4 unități locative	500	20
instituţii şi servicii publice	1000	30
unităţi de producţie microintreprinderi	500	20
unităţi de producţie mici nepoluante	1000	30
unităţi de producţie mijlocii nepoluante	5000	50
unităţi de producţie mari nepoluante	25000	100
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

4.2. Parcelele cu suprafaţa sub 150 mp, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

4.3. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condiţiile de construibilitate; împărţirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în vederea tranzacţiilor imobiliare se va face în baza PUZ parcelare. – conf. Art. 47, alin. 3 lit. e) din Legea 350/2001 actualizată.

4.4. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui PUZ, aprobat conf. Legii. – conf. Art. 31, alin. 3 din Legea 350/2001 actualizată.

5. CADRUL LEGAL AL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea nr.71/1996 şi 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Naţional – Secţiunea I – Căi de comunicaţie;
- Legea nr.171/1997 şi 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea a II-a – Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 şi 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 142/2008 şi Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional Secţiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice,
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România;
- H.G.R.nr.525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (HG nr. 855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I)
- ORDINUL MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP–038/1999 “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul - cadru al Planului Urbanistic General”;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea GM–007/2000 “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Odinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011);
- Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajarea teritoriului şi de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- Hotărârea Guvernului României nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare şi conţinutul hărţilor de risc natural al alunecării de teren şi inundaţii;
- HGR 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor;
- HCS-RUR 101 /2010 (MO nr. 577 /2010), pentru aprobarea Regulamentului

privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România.

Acte normative în alte domenii de interes şi conexe

- Legea nr. 287/2009 Noul Cod Civil actualizat cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 114 /1996, Legea locuinţei, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- OMS nr. 119 / 2014 modificat prin OMS 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- HG nr. 741/2016 – pentru aprobarea Normelor tehnice şi sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea şi reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară și hidrogeologică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 29.09.2006, pentru aprobarea Normelor privind limitarea expunerii populaţiei generale la câmpuri electromagnetice de la 0 Hz la 300 GHz;
- Legea nr. 215/2001, Legea administratiei publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004, privind protecţia civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MAI nr. 129 /2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea şi autorizarea de securitate la incendiu şi protecţia civilă;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local;
- HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: circulaţia juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea nr. 6/2008, privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;

- OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătăţirile funciare, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul MCC nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul MCC nr. 2.828/2015 pentru modificarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Institutul Naţional al Patrimoniului la 15.02.2016;
- Legea nr. 120/2006, privind monumentele de for public;
- Ordonanţa nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul MTCT nr. 562/2003, pentru aprobarea reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenţa la 20 octombrie 2000;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor şi programelor care intră sub incidenţa HG 1076/2004;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea 289/2002, privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările şi completările ulterioare;
- HG nr. 230/2003 privind delimitarea rezervaţiilor biosferei, parcurilor naţionale şi parcurilor naturale şi constituirea administraţiilor acestora;
- Ordin nr. 776/2007 privind declararea siturilor de importanţă comunitară ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările şi completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificările şi completările ulterioare;

- HG nr. 1.284/2007 privind declararea ariilor de protecţie specială avifaunistică ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 46/2008, Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.107/1996, Legea apelor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea 104/2011, privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 139/2000, Legea meteorologiei cu modificările şi completările ulterioare;
- HGR nr. 349 / 2005 privind depozitarea deşeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor şi criteriilor de atestare a staţiunilor turistice;
- OUG nr. 62/2004 privind regimul de organizare şi funcţionare a parcurilor turistice;
- Ordonanţa nr. 43/1997 şi Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul MT nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naţionale;
- Ordinul MT nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul MT nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul MT nr.47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea, lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale;
- Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane;
- Ordinul MT nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale;
- HGR nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 123/2012, Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
- OUG nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementarea MT 1/2015 privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condiţiilor de avizare a documentaţiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și / sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC;
- Legea nr. 45/1994, Legea apărării naţionale a României;
- Legea nr. 85/2003, Legea minelor, cu modificările și completările ulterioare;

- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

Reglementări tehnice în domeniu:

- P118/1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- I 22/1999 – Normativ de proiectare şi executare a lucrărilor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor, Indicativ NP 133/2013;
- SR 8591/ 1997 – Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare;
- Norme tehnice ANRE / 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi urbane și rurale;
- STAS 10859/1991 – Canalizare. Staţii de epurare a apelor uzate provenite de la centrele populate. Studii pentru proiectare;
- PE 101A/1985 – Instrucţiuni privind stabilirea distanţelor normate de amplasare a instalaţiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcţii (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/2003 – Normativ pentru construcţia liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124/1995 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali şi similari;
- PE 125/1995 – Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice de 1….750 KV cu linii de telecomunicaţii;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică;
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalaţiile de iluminat public;
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA de MT şi JT faţă de alte linii, instalaţii şi obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucţiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalaţiilor din centrale şi puncte termice;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. – Instrucţiuni privind proiectarea, executarea şi exploatarea reţelelor şi instalaţiilor de televiziune prin cablu;
- Ordinul nr. 89 din 10.05.2018 – Norme tehnice pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- Norme tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de alimentare din amonte şi de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia preşedintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/2008 – Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi;

- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerţului şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
- Legea nr. 203/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea nr. 55/2006 privind siguranţa feroviară;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor;
- HG nr. 817/2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii şi în vederea modernizării şi reînnoirii infrastructurii;
- OUG nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Ordinul MT nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la docu-mentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;

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

6.1. Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planşei de Reglementări.

6.2. Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de:
- funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
- modul de conformare a construcţiilor;
- înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre parametrii conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

PRESCRIPŢII SPECIFICE UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Autorizarea executării construcţiilor în intravilanul localităţilor comunei Pogăceaua se poate face numai cu condiţia asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente.

Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanţă de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea şi depozitarea în condiţii ecologice a apelor menajere reziduale şi a deşeurilor;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicaţie rutieră: deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor, modernizarea intersecţiilor existente, precum şi lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- clădirile şi terenurile necesare dotărilor de învăţământ, sănătate, cultură, sport, turism, administraţie publică, culte, comerţ;
- zonele de protecţie sanitară a surselor şi rezervoarelor de apă, spaţiile verzi şi cele destinate amenajărilor sportive şi de agrement;
- terenurile necesare realizării reţelelor tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea, pe terenurile aparţinând domeniului public, aferente dotărilor de învăţământ, sănătate, cultură, culte, sport, turism, administraţie publică, culte, comerţ existente a obiectivelor cu alte funcţiuni, decât cele prevăzute prin regulament.

7. ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

În UAT Pogăceaua nu există monumente istorice clasificate/ propuse.

8. ZONE NATURALE PROTEJATE

- Pădurile;
- Cursurile de apă;
- **ROSCI0331 "**Pajiștile Balda-Frata-Miheșu de Câmpie**"**;
- **ROSPA0050 "**Iazurile Miheșu de Câmpie - Tăureni**"**;
- Spaţiile verzi din intravilan;

9. ZONE DE PROTECŢIE SANITARE CU REGIM SEVER

- surse de apă – captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);

- staţii de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducţiune a apei potabile (10 m din ax în fiecare parte, respectiv 30 m faţă de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare cadastrale, lacuri (câte 15 m pe ambele maluri);
- ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri).

10. ZONE DE PROTECŢIE SANITARE ÎNTRE LOCUINŢE ŞI ALTE FUNCŢIUNI

- târg de animale (raza = 200 m);
- ferme zootehnice (raza = 50 – 1500 m) în funcție de profilul unității – conf. OMS 994 / 2018;
- unităţi industriale (raza = 50 – 500 m) în funcție de profilul unității – conf. OMS 994 / 2018;
- unităţi de cultură, învăţământ şi sănătate (raza = 50 m);
- unităţi comerciale şi de prestări servicii (raza = 15 m);
- distanţele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
  - fosa septică / fântână (10 m);
  - adăposturi pt. animale / locuinţă (10 m);
  - platforma pentru deşeuri menajere / locuinţă (10 m);
  - parcare / locuinţă (10 m);
  - groapă compost / locuinţă (10 m);

11. ZONE DE PROTECŢIE FAŢĂ DE CONSTRUCŢII ŞI CULOARE TEHNICE

- linii electrice aeriene:
  - LEA 20 kV (12 m din ax, în fiecare parte) și LEA 110 KV (pe o fâşie de 37 m);
- relee radio-TV şi antene GSM
  - Nivelul admis de radiaţie al unei antene GSM sau releu este cuprins între 4,5 şi 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
- căi de comunicaţie:
  - DN (22 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);
  - DJ (20 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);
  - DC (18 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);

12. ZONE CU INTERDICŢIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

- pe terenurile cu risc mare de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare de suprafață). Se interzic: defrişările, excavaţiile la baza versanţilor. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esenţe cu rădăcină adâncă. Se vor amplasa semne de avertizare şi bariere artificiale în calea de desfăşurare a acestor procese.
- pe terenurile cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mică, cu frecvența ridicată (asigurare 3-5%) - cu excepţia lucrărilor de supraveghere a digurilor, efectuarea de lucrări hidrotehnice: diguri, regularizarea şi adâncirea cursurilor de apă, redimensionarea unor poduri şi podeţe şi interzicerea depozitării de deşeuri menajere / dejecţii animaliere pe malul cursurilor de apă.

- a căilor de comunicaţii:
  - DN (13 m din ax, în fiecare parte);
  - DJ (12 m din ax, în fiecare parte);
  - DC (12 m din ax, în fiecare parte);
- în zona de protecţie sanitară cu regim sever:
  - ape curgătoare cadastrale (câte 15 m pe ambele maluri);
  - ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri);
- în zona de protecţie a liniilor electrice aeriene:
  - LEA 20 kV (12 m din ax, în fiecare parte);
  - LEA 110 kV (18,5 m din ax, în fiecare parte);

13. ZONE CU INTERDICŢIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

- pe terenurile cu risc mediu de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (alunecări de teren / creep / gonflare / spălare în suprafaţă) – până la elaborarea de studiu geotehnic pentru fiecare construcţie, care să determine condiţiile de amplasare–fundare. Nu se permit modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncărcarea pantei etc.. Se interzic: defrişările, excavaţiile la baza versanţilor. Se recomandă construcţii din materiale uşoare cu regim de înălţime de max D+P+M, POT max. = 15% şi plantarea zonelor afectate cu esenţe cu rădăcină adâncă.
- pe terenurile cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mare, cu frecvenţa redusă (asigurare 1 %) și pe terenurile cu risc ridicat de inundabilitate prin ridicarea nivelului pânzei freatice - până la regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanţi, amenajarea de drenuri, decompactarea solului şi lucrări pedoameliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop şi arin).
- în zonele cu descoperiri de vestigii arheologice nelocalizate delimitate conform studiu arheologic – până la terminarea lucrărilor de supraveghere / evaluare arheologică obligatorie.
- în zonele pentru care se solicită PUZ (conf. Planșă Reglementări Urbanistice Zonificare), care necesită restructurare urbană (parcelări, străzi propuse, etc), până la aprobarea PUZ.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundaţii) şi protecţiei locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice şi studii hidrologice.

14. ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

Teritoriul administrativ al comunei Pogăceaua cuprinde următoarele zone şi subzone funcţionale, respectiv UTR-uri:

Zona instituţii şi servicii publice:
- ZC Subzona centrală din exteriorul zonei de protecţie a monumentelor istorice
- ISP Subzona instituții și servicii publice dispersate

Zona locuinţe şi funcţiuni complementare cu regim mic de înălţime (LFC)
Zona unităţilor industriale și de depozitare (UID)

Zona unităţilor agricole (UA)

Zona spaţiilor verzi, perdele de protecţie (SV)
- SV1 Subzona spaţii verzi publice amenajate
- SV2 Subzona perdele de protecţie

Zona de gospodărie comunală (GC)

- GC1 Subzona cimitire
- GC2 Subzona stație de sortare deșeuri

Zona cu destinație specială (S)
Zona construcţiilor tehnico-edilitare (TE)

Zona căilor de comunicaţie şi a construcţiilor aferente:

- CC1 Subzona căi feroviare
- CC2 Subzona căi rutiere / pietonale

Terenuri agricole (TA)

Terenuri neproductive (N)

Ape (A)

Păduri (P)

Situri arheologice ce necesită supraveghere / evaluare obligatorie (SA)

Sit de importanță comunitară (SCI) *ROSCI0331 "Pajiștile Balda - Frata - Miheșu de Câmpie"* (ZNP)

Sit de protecție avifaunistică (SPA) *ROSPA0050 "Iazurile Miheșu de Câmpie - Tăureni"* (ZNP

ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

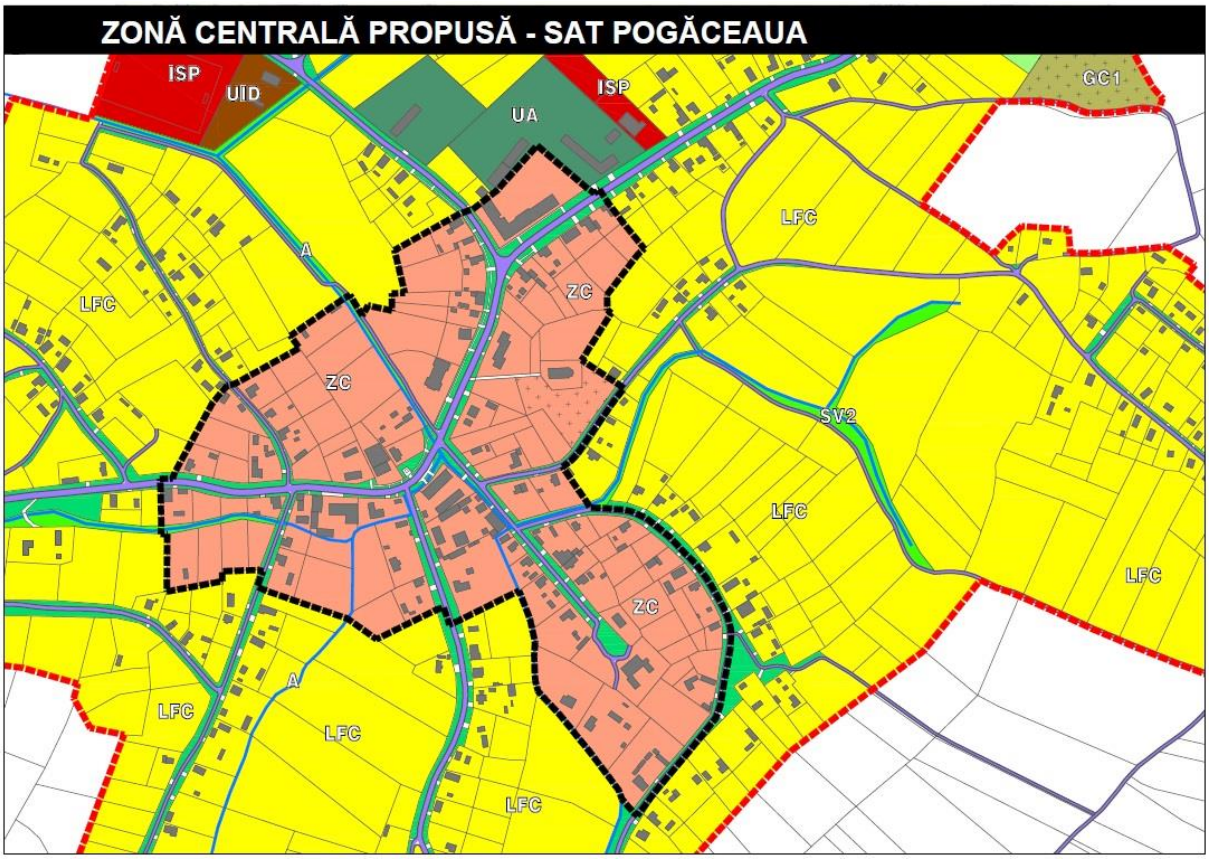
I. DISPOZIȚII GENERALE

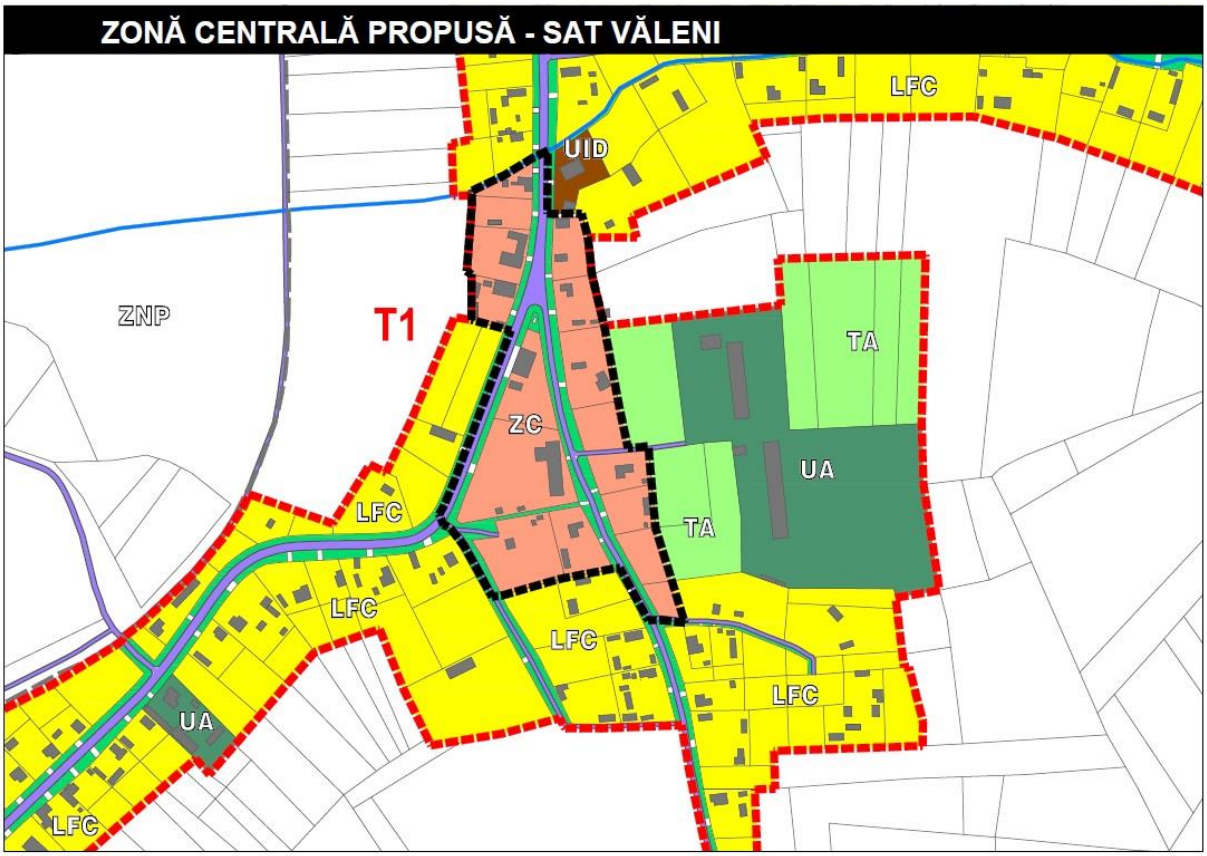
Zona este constituită din instituţii, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, hoteluri, restaurante, recreere, sport), activităţi productive manufacturiere dispersate.

Zona de instituții și servicii publice include următoarele subzone:

- **ZC** - Subzona centrală din exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice;
- **ISP-** Subzona instituţii şi servicii publice dispersate;

- **Zona centrală (ZC)** cuprinde funcțiuni de locuire cu valoare ambientală, care conrtibuie la închegarea arealului central.





II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării şi utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

ZC

1.1. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcţii. Înlocuirea lor se va face prin construcţii cu aceeaşi amprentă la sol sau cu construcţii care pot modifica suprafaţa construită la sol existentă cu **+/- 20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susţin continuitatea şi coerenţa spaţială, general aplicabile în zonă.

Se admit şi extinderi ale acestor construcţii existente, având ca obiect realizarea unor condiţii corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafaţă construită la sol de maximum **30 mp**.

ZC

1.2. Clădirile sau părţile de clădiri existente a căror demolare este posibilă şi/sau necesară cu ocazia unor operaţiuni de amenajare publică sau privată.

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri şi nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătăţire a confortului.

ZC

1.3. Spaţii neconstruite publice sau private

Se menţin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spaţii publice de tip piaţă şi spaţii care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- Spaţii verzi tratate sau care vor fi tratate ca spaţii verzi publice;
- Spaţii verzi clasate.

1.4. Tipuri admise de ocupare şi utilizare a terenului:

ZC

- extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. art. 1.1.);
- locuinţe individuale și colective maxim P+1 niveluri (Hstreașină=7m);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

ZC, ISP

- instituţii, servicii şi echipamente publice;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere;
- accese carosabile, pietonale și parcaje la sol;
- spaţii libere pietonale;
- spaţii verzi amenajate – scuaruri publice;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

ZC

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, sănu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă

mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului;
- se admit implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc.) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;

ZC, ISP
- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale;
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 50% din lungimea străzii;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de şcoli şi lăcaşuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonarea seismică.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

ZC
- se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale;
- antrepozite şi adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- spălătorii chimice;

ZC, ISP
- funcțiuni incompatibile cu locuirea și care depășesc suprafaţa de 200 mp ADC, care generează un trafic important de persoane şi mărfuri și produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare şi producţie şi prin deşeurile produse;
- anexe pentru creşterea animalelor, în special a animalelor mari (peste 5 UVM);
- funcţiuni comerciale temporare adăpostite în construcţii provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deşeurilor;
- depozite şi spaţii pentru vânzare de substanţe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la reţelele de apă şi canalizare în sistem propriu şi fără încăperi sanitare în clădire.

PARTEA A II-A - Condiţii de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ŞI CIRCULAŢII

ZC

Amenajările publice sau private destinate circulaţiei vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziţii particulare de amenajare, îmbrăcăminţi, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea destinată spaţiului pentru circulaţie auto şi a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare şi panta (linii de nivel sau rigole).
Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafaţă, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât şi în pieţe şi pe traseele pietonale.

ZC, ISP

Accesele existente se pot îmbunătăţi în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire şi respectării normelor PSI în vigoare.

Pentru asigurarea construibilităţii oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulaţie publică, în mod direct.

Pentru asigurarea construibilităţii oricărei parcele aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acesteia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcţiile având curţi interioare şi acces prin ganguri se va asigura o lăţime minimă de 4,00 m şi o înălţime minimă de 4,20 m..

Este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

Se vor asigura accese carosabile după funcţiune, astfel:

- Construcţii comerciale: alei carosabile şi parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare;
- Construcţii de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare; în funcţie de destinaţia construcţiei se vor asigura alei carosabile şi parcaje în interiorul incintei;
- Construcţii de învăţământ şi sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgenţă; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m şi cu două benzi de 7 m lăţime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcţii şi amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personal tehnic de întreţinere;
- Construcţii de turism: în incintă se va asigura circulaţia carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 m lăţime.

ART. 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZC, ISP

Toate parcajele aferente oricărei funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizaţiilor de construire.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanţă de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări publice, după funcţiune, astfel:

- la funcțiunile administrative 1 loc de parcare / 30 salariaţi şi un spor de min. 20% pentru public;
- la funcțiunile financiar-bancare 1 loc de parcare / 20 salariaţi şi un spor de min. 50% pentru clienți;
- la funcțiunile comerciale:
  - 2 locuri de parcare pentru unități cu $S_{desfășurată}$ mai mică de 400 mp;
  - 1 loc de parcare / 50 mp comerţ $S_{desfășurată}$ mai mare de 400 de mp;
- la construcțiile de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare;
- la toate categoriile de construcții de învățământ se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- la construcțiile de sănătate se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;
- la construcțiile de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă;

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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.

ART. 6. REŢELE TEHNICO-EDILITARE

ZC, ISP

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de reţele publice tehnico-edilitare şi vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele reţele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețelele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Apă

- Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

Canalizare

- Se va realiza, extinde și moderniza, dacă este cazul, integral rețeaua specifică.
- Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie facută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Electricitate

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie montate îngropat.
- Acolo unde soluţia nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea reţelelor existente, se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.
- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de reţele sau de lucrări la faţade se vor înlătura orice elemente parazitare sau reţele inutile şi suporturile lor.
- Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate , încastrate în zidărie.
- Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea pozării vizibile a cablurilor pe fațade.
- Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

Gaze
- Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.
- Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.
- Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor
- Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate (suprafaţă, front, adâncime, acces), conform tabelului de mai jos:

ZC

Regimul de construire	Dimensiune minimă
	Suprafaţă (mp)
locuinţe cuplate	250
locuinţe izolate	350
microintreprinderi	500
intreprinderi mici	1000
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă	
acces la drum public sau privat	

Parcelele sub **150** mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.

ISP

Regimul de construire	Dimensiune minimă
	Suprafaţă (mp)
instituţii şi servicii publice	1000
microintreprinderi	500
intreprinderi mici	1000
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă	
acces la drum public sau privat	

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

ZC, ISP

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Se va menţine aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcţiunea respectivă:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;

Distanța între aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

ZC, ISP

Se va respecta caracterul zonelor prin menţinerea retragerilor curente faţă de limitele parcelelor:

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **5,00** metri.

ZC

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de **4,00** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în

care această limită separă parcela de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la **5,00** metri;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică şi expresia arhitecturală.

ISP
- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de **5,00** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la **10,00** metri;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **5,00** m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică şi expresia arhitecturală.

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

ZC, ISP

Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. Distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activităţi care impun iluminare naturală. Distanţa dintre două ferestre aşezate faţă în faţă nu poate fi mai mică de **3,00** m.

ART. 11. SUPRAFEȚE CONSTRUITE LA SOL

ZC, ISP

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de POT și CUT maxim admis – conf. Partea III din prezentul capitol: ”Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului”.

ART. 12. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR

ZC
- Se va respecta alinierea cornișelor existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.
- Se admit construcții noi cu înălțimi mai mari decât cele existente, cu condiția preluării acestora prin mansarde.

ISP
- Se va păstra regimul de înălţime existent **D+P/ P+1** (7 metri), dacă nu există alte restricţii impuse de studiul geotehnic.
- Se vor admite alte depăşiri numai justificate prin PUZ.

ZC, ISP

- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului;
- Se admite un nivel suplimentar la construcţiile de colţ, în cazul intersecţiilor de străzi;
- Se admit depăşiri de 0,50 m la cornişă şi de 1,00 m la coamă mai jos/sus faţă de clădirile existente, în cazul regimului de construire cuplat;

ART. 13. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

ZC, ISP

- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de covizibilitate.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.
- Se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane.

ZC

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uşi, ferestre);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- utilizarea de materiale pentru construcţii provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ş.a.).

ZC

Reguli privind construcţiile existente

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul originar prin suprimarea adăugirilor.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), şi/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizaţiei, se va anunţa forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menţinerea şi/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situaţiei elementelor.

Materiale

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

Goluri în zidărie

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

Tâmplăria exterioară

În clădirile cu valoare ambientală tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lem vopsit și se vor recondiționa ca atare.

Se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși, cu condiția să se trateze unitar întraga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- carton asfaltat;
- materiale plastice;
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperişurile vor trebui să conserve materialele şi forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă ţigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea şi dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperişurilor existente cu acoperişuri-terasă.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile.

Părţile metalice ale acoperişurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziţionarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă şi, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colţuri sau coborâri oblice pe planul faţadei.

Coșurile de fum și de ventilații

Coşurile de fum şi de ventilaţii se vor restaura sau se vor realiza după modele existente.

Se interzic: coşuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton şi diverse sisteme de ventilaţii mecanice aparente. Elementele de îmbunătăţire a tirajului, precum si compresoarele aparatelor de aer condiţionat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva şi restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente. .

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri se pot autoriza vitralii sau alte combinaţii de sticlă, susţinute cu argumente grafice.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcţiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereuşite de restaurare sau refacere a faţadei.

Pentru terenul curţilor la imobilele existente fără valoarea de monument se pot autoriza îmbrăcăminţi din asfalt sau ciment, pe suprafeţe invizibile din spaţiul public.

ZC

Reguli relative la construcţiile noi

Nici o prescripţie privind forma, modenatura sau tehnica de construcţie nu este definită pentru a nu se aduce restricţii utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenităţii clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerenţa generală a zonei.

Materiale

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripţiile referitoare la construcţii existente.

ZC

Reguli speciale

Fațade comerciale-vitrine

Vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și se vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari.

Pentru imobilele vechi, conţinând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desfiinţarea reazemului central.

În cadrul construcțiilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Aspect, materiale și culori

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu faţada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare

- inscripţii luminoase care defilează
- inscripţii sub marchize sau cornişe
- inscripţii pe balcoane, cornişe sau acoperişuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curţi a panourilor pentru reclame

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă şi decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca şi mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale faţadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii şi va permite o lecturare uşoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe faţadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

ART. 14. SPAŢII LIBERE PLANTATE

ZC, ISP

Spaţiile recenzate ca având vocaţie de spaţii plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recreează, conform cu legislaţia în vigoare.

Spaţiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curţile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantaţii decorative.

Spaţiile vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca şi grădini de faţadă.

În grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime.

Spaţii verzi cu rol de protecţie şi decorativ în cadrul incintei, pe funcţiuni:

- Construcţii administrative: 10%
- Construcţii culturale: 20%
- Construcţii comerciale: 5%
- Dispensare: 10 mp/pacient
- Creşe şi case de copii: 10-15 mp/copil
- Construcţii de turism: 25%
- Construcţii de învăţământ, culte şi sportive: 30%

Distanţa minimă admisă între clădiri şi trunchiul arborilor / arbuştilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUŞTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereţilor fără geamuri	2,0	1,5

ISP

În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea

ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ART. 15. ÎMPREJMUIRI

ZC

Se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor.

Se va acorda atenţie păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porţi), respectându-se proporţiile şi eventualele decoraţii.

Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porţi decorative din lemn este interzisă; porţile deteriorate se vor păstra şi repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori ţipătoare.

ISP

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălţime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale şi posterioară vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim **2,00** metri;

Spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate pentru terase la restaurante, cafenele etc.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident şi cu aparaiej nepotrivit.

PARTEA A III-A Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului

ART. 16. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZC

POT maxim = 30%

ISP

Procentul de ocupare va respecta normele specifice, conform funcțiunii propuse:

POT maxim = 40% pentru construcţii şi amenajări sportive;

POT maxim = 30% pentru construcţii administrative, financiar-bancare, cultură, comerţ;

POT maxim = 25% pentru construcţii de turism;

POT maxim = 20% pentru construcţii de învăţământ, culte;

POT maxim = 20% pentru construcţii de sănătate şi asistenţă socială;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcţii noi / extinderi pe orizontală.

ART. 17. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZC

CUT maxim= 0,60 (regim de înălțime max P+1, Hstreașină = 7m);

ISP

CUT maxim = 0,80 pentru construcţii şi amenajări sportive;
CUT maxim = 0,60 pentru construcţii administrative, financiar-bancare, cultură, comerţ;
CUT maxim = 0,50 pentru construcţii de turism;
CUT maxim = 0,40 pentru construcţii de învăţământ, culte;
CUT maxim = 0,40 pentru construcţii de sănătate şi asistenţă socială;

Regim de înălţime max admis D+P/ P+1, Hstreaşină = 7 m
În cazul accentelor de înălţime, CUT maxim se va justifica prin PUZ.

ZONA DE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂŢI, CARACTERUL ZONEI

Zona locuinţe şi funcţiuni complementare cu regim mic de înălţime cuprinde:

- **LFC -** Subzona locuințelor și funcțiunilor complementare cu regim mic de înălțime

Prevederile prezentului regulament susţin evoluţia, prin:

- menţinerea zonelor bine constituite cu creşterea coerenţei în cazul intervenţiilor punctuale;
- reconstrucţia zonelor insalubre prin operaţiuni de comasare şi relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, a noi cartiere de locuinţe individuale pe baza unor operaţiuni funciare – parcelare/reparcelare.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundaţii) şi protecţiei locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice şi studii hidrologice.

PARTEA I. Natura ocupării şi utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

1.1. Tipuri admise de ocupare şi utilizare a terenului:

- locuinţe individuale şi semicolective cu max. 4 unități locative, de maxim **D+P+M,** în regim de construire înșiruit, cuplat, izolat;
- servicii şi echipamente publice specifice zonei rezidenţiale cu suprafaţa de maxim **100** mp ADC (culte, creşe, grădiniţe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerţ alimentar şi nealimentar, alimentaţie publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparaţii aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumuseţare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile şi pietonale, parcaje.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- Orice intervenţie pentru construirea de locuințe noi / case de vacanță, este condiționată de existența PUZ parcelare, conform delimitărilor de pe planșe, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de şcoli şi lăcaşuri de cult;
- creşterea animalelor (porcine, bovine, ovine) în număr mai mare de 5 UVM;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- curăţătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la reţele de apă şi canalizare în sistem propriu şi fără încăperi sanitare în clădire.

PARTEA A II-A Condiţii de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ŞI CIRCULAŢII

Pentru asigurarea construibilităţii oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulaţie publică, în mod direct.

Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe 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 - 1 bandă de 3,5 m lăţime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuinţe semicolective / colective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi 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 - 1 bandă de 3,5 m lăţime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime de minim 4,00 m şi 4,20 m înălţime.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

ART. 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Toate locuinţele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuinţe semicolective / colective cu acces propriu şi lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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.

ART. 6. REŢELE TEHNICO-EDILITARE

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de reţele tehnico-edilitare existente şi vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele reţele publice proiectate.

Se vor extinde şi moderniza integral toate reţelele tehnico-edilitare.

Apa

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Fântâna trebuie amplasată astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare şi să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puţin **10 m** de orice sursă de poluare: latrină, grajd, coteţe, depozit de deşeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de **6 m**. Pereţii fântânii trebuie astfel amenajaţti încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiţi din material rezistent şi impermeabil: ciment, caramidă sau piatră, tuburi din beton. Pereţtii fântânii trebuie prevăzuţi cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălţime de 70 - 100 cm deasupra solului şi 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente şi impermeabile, iar articularea cu pereţii fântânii trebuie făcută în mod etanş. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiş care să o protejeze împotriva precipitaţiilor. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecţie de **1,5 m**, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, şi împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Dezinfecţia fântânii se face cu substanţe dezinfectante care au aviz/autorizaţie emisă de Comisia Naţională pentru Produse Biocide. Calitatea apei după dezinfecţie trebuie să corespundă condiţiilor de calitate prevăzute de legislaţia în vigoare.

Canalizare

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin reţeaua de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilităţii de racordare la sisteme publice de canalizare, unităţile sunt obligate să îşi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata în aşa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curti, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere şi industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecţie sanitară a surselor şi a instalaţiilor centrale de alimentare cu apă.

Îndepartarea apelor uzate menajere şi fecaloid - menajere provenite de la locuinţele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate şi executate conform normelor în vigoare şi amplasate la cel puţin **10 m** faţă de cea mai apropiată locuinţă; instalaţiile se întreţin în bună stare de funcţionare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată staţie de epurare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localităţile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreţinute permanent în bună stare de funcţionare, prin curăţarea şi repararea defecţiunilor.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor şi din spaţiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se

evite producerea gheţii.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor şi din spaţiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheţii.

Alimentare cu energie electrică

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, reţelele de telecomunicaţii şi conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluţia nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea reţelelor existente, se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de reţele sau de lucrări la faţade se vor înlătura orice elemente parazitare sau reţele inutile şi suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare şi a firidelor de branşament (electric, gaz) pe faţadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor tv/satelit/pentru telefonia mobilă şi a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulaţiile publice.

Orice intervenţie asupra reţelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcţiei.

Gospodărirea deşeurilor

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodăreşti de min. 1,00 mp / 3 ap şi 2,00 mp / locuinţă și groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate (suprafaţă, front, adâncime, acces asigurat), conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă
	Suprafaţă (mp)
locuinţe cuplate	250
locuinţe izolate	350
semicolective	500
colective	1000
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă	
acces la drum public sau privat	

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se defineşte ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public şi domeniul privat.

Se va menţine aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice din PUZ.

Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Construcţiile de colţ se racordează şi eventual se retrag.

Clădirile noi se vor retrage de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta caracterul zonei prin menţinerea retragerilor curente faţă de limitele parcelelor:

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **3,00** metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la **5,00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **3,00** m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică şi expresia arhitecturală.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **5,00** metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la **5,00** metri.

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele. Distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activităţi care impun iluminare naturală. Distanţa dintre două ferestre aşezate faţă în faţă nu poate fi mai mică de **3,00** m.

ART. 11. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR

- înălţimea la cornişă a clădirilor nu va depăși **D+P / P+M / D+P+M / P+1 (7,00 metri);**

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

12.1. Reguli generale

Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziţia de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să se armonizeze şi să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectură şi plastică.

Anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

În aceste zone sunt interzise:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uşi, ferestre);
- utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- utilizarea de materiale pentru construcţii provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ş.a.).

12.2. Reguli relative la construcţii existente

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialişti sau se vor reface din mortar de var şi nisip, în tonalităţi inspirate din cele vechi.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

Acoperişurile vor trebui să conserve materialele şi forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă ţigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea şi dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperişurilor existente cu acoperişuri-terasă.

Părţile metalice ale acoperişurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziţionarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă şi, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colţuri sau coborâri oblice pe planul faţadei.

Coşurile de fum se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coşurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul faţadelor de acelaşi tip. Coronamentele şi capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coşuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton şi diverse sisteme de ventilaţii mecanice aparente. Elementele de îmbunătăţire a tirajului, precum si compresoarele aparatelor de aer condiţionat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică.

Obloanele exterioare, tradiţionale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se pot folosi, tâmplării de tip PVC, cu condiţia utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn (se vor folosi materiale PVC care sa imite lemnul).

Se vor folosi uşi exterioare de lemn ale căror compoziţii, proporţii şi desen vor fi compatibile cu specificul clădirii.

La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spaţiul public.

12.3. Reguli relative la construcţiile noi

Nici o prescripţie privind forma, modenatura sau tehnica de construcţie nu este definită pentru a nu se aduce restricţii utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenităţii clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerenţa generală a zonei.

Restricţiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 12.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripţiile referitoare la construcţii existente.

ART. 13. SPAŢII LIBERE PLANTATE

Spaţiile vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă.

Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Distanţa minimă admisă între clădiri şi trunchiul arborilor / arbuştilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUŞTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereţilor fără geamuri	2,0	1,5

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m şi panotaj decorativ (se recomandă lemn);
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2,00 metri (se recomandă lemn);
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

PARTEA A III-A Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LFCm

POT maxim = 15 %;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcţii noi / extinderi pe orizontală

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LFCm

CUT maxim = 0,30

Regim de înălţime max admis D+P/ P+M/ D+P+M /P+1, Hstreaşină = 7 m.

În cazul accentelor de înălţime, CUT maxim se va justifica prin PUZ.

ZONA UNITĂŢILOR INDUSTRIALE ŞI DE DEPOZITARE (UID)

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activităţi productive de bunuri (producţie “concretă” incluzând toate categoriile de activităţi industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unităţile existente care se menţin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii.

Pentru construcţiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniştrilor industriei, agriculturii şi alimentaţiei, apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, sănătăţii, transporturilor, apărării naţionale şi de interne, se va solicita autorizaţia de construire în conformitate cu condiţiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot şi vibraţii se instituie zone de protecţie sanitară (procese industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Pentru unităţile industriale propuse sunt necesare documentaţii P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmării diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecţie, fâşii puternic plantate cu lăţimi variabile, în funcţie de procesul tehnologic.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundaţii) şi protecţiei locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice şi studii hidrologice.

PARTEA I. Natura ocupării şi utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- unităţile industriale nepoluante;
- unităţi de depozitare;
- servicii conexe activităţilor industriale;
- accese pietonale şi carosabile;
- perdele de protecţie;
- reţele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- staţii de benzină;
- administrative (birouri, show-room, săli de conferinţă);

- învătământ profesional;
- comerţ en-gros, alimentaţie publică şi servicii personale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- activităţi industriale productive şi de servicii, desfăşurate în construcţii industriale pentru întreprinderi mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse;
- activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale pentru IMM-uri, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren. Sunt permise activităţile care nu necesită spaţii mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare - în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);

În cazul în care întreprinderile existente nu permit dezvoltarea activităţilor şi / sau este necesară schimbarea destinaţiei se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- activităţile actuale vor fi permise în continuare cu condiţia diminuării cu cel puţin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării;
- se pot localiza cu aceleaşi condiţii de diminuare a poluării următoarele funcţiuni:
  - producţie manufacturieră;
  - depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcţionale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcţionale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- locuinţe de serviciu al personalului de pază.

Distanţele minime de protecţie sanitară, recomandate între zonele protejate şi o serie de unităţi care produc disconfort şi unele riscuri sanitare conform OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018, sunt următoarele:

Staţie de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 l	50 m
Depozite de fier vechi, cărbuni şi ateliere de tăiat lemne	100 m

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia;
- se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA;
- se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu.

PARTEA A II-A Condiţii de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ŞI CIRCULAŢII

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;

ART. 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;
- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activităţii, având ca orientare generală:
  - 1 loc de parcare / 25 mp suprafaţă de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
  - 1 loc parcare / 150 mp suprafaţă de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
  - 1 loc parcare / 100 mp suprafaţă de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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.

ART. 6. REŢELE TEHNICO-EDILITARE

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de reţele publice tehnico-edilitare existente şi vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele reţele publice proiectate.

Se vor extinde şi moderniza integral toate reţelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor şi din spaţiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheţii.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, reţelele de telecomunicaţii şi conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluţia nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea reţelelor existente, se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de reţele sau de lucrări la faţade se vor înlătura orice elemente parazitare sau reţele inutile şi suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare şi a firidelor de branşament (electric, gaz) pe faţadele către străzi.

Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor tv/satelit/pentru telefonia mobilă şi a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulaţiile publice.

Orice intervenţie asupra reţelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcţiei.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în tomberoane/containere.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru microîntreprinderi se consideră construibile parcelele având minim **500** mp şi un front la stradă de minim **20,0** metri;
- pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **1000** mp şi un front la stradă de minim **30,0** metri;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **5000** mp şi un front la stradă de minim **50,0** m.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **25000** mp şi un front la stradă de minim **100,0** m.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafeţele mai sus menţionate, se vor comasa cu parcelele adiacente.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale şi interioare vor fi de minim **5,00** metri;
- Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii.
- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât **UID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de **5,00** metri;
- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00** metri;

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanţa între clădiri va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de **10,00** metri;
- distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ART. 11. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR

- se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de **10,00** m;
- înălţimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanţa între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare/laterale şi anexele vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;

ART. 13. SPAŢII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de **minim 40%** formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

Distanţa minimă admisă între clădiri şi trunchiul arborilor / arbuştilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUŞTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereţilor fără geamuri	2,0	1,5

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti;
- porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

PARTEA A III-A Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 65%

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,30 (Hstreaşină maxim = 10 m)

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcţii noi / extinderi pe orizontală

În cazul accentelor de înălţime, CUT maxim se va justifica prin PUZ.

Se va solicita elaborare de PUZ pt. parcelare și accese, în toate zonele delimitate pe planșe cu hașuri pe diagonală.

ZONA UNITĂŢILOR AGRICOLE ŞI DE SILVICULTURĂ (UA)

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde: unităţi agro – zootehnice / silvice şi servicii conexe.

Pentru construcţiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniştrilor industriei, agriculturii şi alimentaţiei, apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, sănătăţii, transporturilor, apărării naţionale şi de interne, se va solicita autorizaţia de construire în conformitate cu condiţiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot şi vibraţii se instituie zone de protecţie sanitară.

În cazul obiectivelor existente, se va urmării diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecţie, fâşii puternic plantate cu lăţimi variabile, în funcţie de terenurile libere existente.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundaţii) şi protecţiei locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice şi studii hidrologice.

PARTEA I Natura ocupării şi utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- unităţi depozitare;
- servicii conexe activităţilor agro-zootehnice și silvice;
- accese pietonale şi carosabile;
- perdele de protecţie;
- reţele tehnico-edilitare.
- parcaje;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- staţii de benzină;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităţilor, şi / sau este necesară schimbarea destinaţiei, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- activităţile actuale vor fi permise în continuare cu condiţia diminuării cu cel puţin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării;
- locuinţe de serviciu.

Distanţele minime de protecţie sanitară, recomandate între zonele protejate şi o serie de unităţi care produc disconfort şi unele riscuri sanitare conform OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018, sunt următoarele:

Ferme de cabaline, până la 20 capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
Ferme şi crescătorii de taurine, până la 50 capete	50 m
Ferme şi crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete	100 m
Ferme şi crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete	200 m
Ferme şi crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, până la 1000 de capete	50 m
Ferme de păsări, între 1001 - 5.000 de capete	200 m
Ferme de păsări, între 5001 - 10.000 de capete	500 m
Ferme şi crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete şi complexuri avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine, caprine între 300 - 1500 de capete	100 m
Ferme de ovine, caprine cu peste 1500 de capete	200 m
Ferme de porci, până la 50 de capete	100 m
Ferme de porci, între 51 - 100 de capete	200 m
Ferme de porci, între 101 - 1.000 de capete	500 m
Complexuri de porci, între 1.000 - 10.000 de capete	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
Ferme şi crescătorii de iepuri între 100 şi 5.000 de capete	100 m
Ferme şi crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
Ferme şi crescătorii de struţi	500 m
Ferme şi crescătorii de melci	50 m
Spitale, clinici veterinare	30 m
Grajduri de izolare şi carantină pentru animale	100 m
Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare	500 m
Centre de sacrificare, târguri de animale vii şi baze de achiziţie a animalelor	200 m
Depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală	50 m
Platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale care deservesc mai multe exploataţii zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecţiilor porcine	1.000 m
Staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor cu capacitate între 5 și 100 to)	100 m

Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor cu capacitate peste 100 to)	200 m

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia;
- se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport;
- se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu.

PARTEA A II-A Condiţii de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ŞI CIRCULAŢII

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.

ART. 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;
- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activităţii, având ca orientare generală:
  - 1 loc de parcare / 25 mp suprafaţă de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
  - 1 loc parcare / 150 mp / suprafaţă de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
  - 1 loc parcare / 100 mp suprafaţă de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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.

ART. 6. REŢELE TEHNICO-EDILITARE

- Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de reţele publice tehnico-edilitare existente şi vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele reţele publice proiectate.

- Se vor extinde şi moderniza integral toate reţelele tehnico-edilitare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor şi din spaţiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheţii;
- Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, reţelele de telecomunicaţii şi conductele de gaz se vor realiza subteran;
- Acolo unde soluţia nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea reţelelor existente, se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de reţele sau de lucrări la faţade se vor înlătura orice elemente parazitare sau reţele inutile şi suporturile lor;
- Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare şi a firidelor de branşament (electric, gaz) pe faţadele către străzi;
- Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor tv/satelit/pentru telefonia mobilă şi a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulaţiile publice;
- Orice intervenţie asupra reţelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcţiei;
- Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în tomberoane/containere;
- Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecţiilor animaliere lichide;
- Toate deşeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca şi îngrăşământ organic, iar deşeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta şi transporta la groapa de gunoi zonală.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru microîntreprinderi / pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **500** mp şi un front la stradă de minim **20,0** metri;
- pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **1000** mp şi un front la stradă de minim **30,0** metri;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **5000** mp şi un front la stradă de minim **50,0** m.

  pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **25000** mp şi un front la stradă de minim **100,0** m.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafeţele mai sus menţionate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale şi interioare vor fi de minim **5,00** metri;
- Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât **UA**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de **5,00** metri;
- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00** metri;

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanţa între clădiri va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de **10,00** metri;
- distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ART. 11. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR

- se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de **10,00** metri;
- înălţimea pe străzile interioare ale zonei agro-zootehnice nu va depăşi distanţa între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare, laterale şi anexele vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;

ART. 13. SPAŢII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de **minim 40%** formând de preferinţă o perdea vegetală pe

tot frontul incintei;

- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

Distanţa minimă admisă între clădiri şi trunchiul arborilor / arbuştilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUŞTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereţilor fără geamuri	2,0	1,5

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti;
- porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

PARTEA A III-A Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 65%

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,30 (Hstreaşină maxim = 10 m)

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcţii noi / extinderi pe orizontală

În cazul accentelor de înălţime, CUT maxim se va justifica prin PUZ.

Se va solicita elaborare de PUZ pentru parcelare și accese, în toate zonele delimitate pe planșe cu hașuri pe diagonală.

ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE (SV)

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orăşenesc şi supraorăşenesc, spaţii pentru sport şi agrement cu acces limitat de apartenenţă la cluburi sau contra cost, spaţii plantate de protecţie.

Zona se compune din următoarele subzone:

SV1 Subzona spaţii verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri

SV2 Subzona perdele de protecţie şi pe malurile cursurilor de apă

PARTEA I Natura ocupării şi utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

SV1 - sunt admise spaţii verzi publice:

Cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâşii plantate

- plantarea de arbori, arbuşti / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agăţătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier şi corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spaţii pentru administrare şi întreţinere, pavilioane de expoziţie, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentaţie publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise, alei, piste pentru biciclete / role şi parcaje – circa 10 % din teren;

De folosinţă specializată: parcuri sportive / ştranduri;

Ştrandurile vor respecta următoarelor cerinţe:

- în amonte de ştrand să nu existe deversări de ape uzate orăşeneşti sau industriale la o distanţă care ar putea influenţa direct calitatea apei din zona ştrandului;
- la locul îmbăierii, apa ştrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecţie sanitară, similar cu protecţia surselor de apă de suprafaţă pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă şi este de preferat ca proporţia înclinării să nu depăşească 1:15;
- în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de **2,5 m^2 luciu de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, şi cel puţin **6,25 m^2 luciu de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;

- zona de uscat sau de plajă a ştrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puţin **8 m^2 de zonă de uscat** pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie şi vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la **250 m^2** zonă de plajă.

SV2
- spaţii verzi pentru protecţia cursurilor de apă:
  - câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km);
  - câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);
- culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică (LEA, posturi de transformare, captări de apă, conducte de aducţiune, rezervoare de apă, căi de circulaţie rutieră);
- lucrări pentru amenajarea versanţilor / terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debuşee, terase, cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare şi de subtraversare, drenuri, cu instalaţiile aferente;
- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
- perdele forestiere de protecţie şi / sau plantaţii antierozionale;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

SV1 – POT max = 10%:
- se admit construcţii cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane), activităţi sportive şi alimentaţie publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spaţii descoperite şi anexele necesare – vestiare, gradene, etc.

SV2 - orice intervenţie necesită documentaţii specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 şi OUG 114/2007 şi cu normele de protecţie stabilite pe plan local.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

SV1, SV2:
- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate;
- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice diminuarea suprafeţelor plantate;
- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei;

PARTEA A II-A Condiţii de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ŞI CIRCULAŢII

SV1:

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lăţime
  - alei carosabile de circulaţie curentă de min. 3,50 m lăţime;
  - alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lăţime;

SV2:

- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile şi pietonale la pârâuri, pentru lucrări de amenajare / salubrizare / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lăţime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al maşinilor de pompieri;

SV1, SV2

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

ART. 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

SV1:

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate, minim câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane şi un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

SV2 - fără obiect

ART. 6. REŢELE TEHNICO-EDILITARE

SV1, SV2:

Se vor extinde şi moderniza integral toate reţelele tehnico-edilitare, dacă este cazul.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor şi din spaţiile mineralizate.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, reţelele de telecomunicaţii se vor realiza subteran.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

SV1 - conform PUD / PUZ pentru întreg UTR-ul**,** cu următoarele condiţionări:

Spaţii verzi de folosinţă generală	Suprafaţa ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
		km	minute		
Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	20
Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
Perdele de protecţie	-	-	-	2,0	-
Total spaţii verzi de folosinţă generală-intravilan				**15,0**	

Spaţii verzi de folosinţă limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
Grădina unităţii de locuire (spaţii verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp / locuitor
Învăţământ	min. 30 % din S teren
Sănătate	min. 10 mp / bolnav
Comerţ	min. 5 % din S teren
Cultură	min. 20 % din S teren
Sport	min. 30 % din S teren
Administraţie	min. 10 % din S teren
Turism	min. 25 % din S teren
Culte	min. 30 % din S teren
Industrie	min. 20 % din S teren
Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
Căi de comunicaţie	min. 20 % din S teren
Reţele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren

Organizarea spaţiilor de joc şi sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele:

I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;
II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;
III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;
IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive;

SV2:

Lăţimea zonei verzi de protecţie faţă de infrastructura de circulaţii şi reţele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Distanţele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiaşi rând depind de clasa tehnică a drumului şi de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanţa minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanţa minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lăţimile fâşiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcţie de felul plantaţiei, vor fi:

- pentru plantaţii de pomi intr-un şir minimum 1,00 m;
- pentru plantaţii de arbuşti minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon şi flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face şi în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanţele minime de la marginea părţii carosabile până la trunchiurile de arbori şi arbuşti trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantaţiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum şi la perdele de protecţie. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranţa circulaţiei rutiere.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

SV1 - amplasarea construcţiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

SV1 - amplasarea construcţiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

SV1 - amplasarea construcţiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

ART. 11. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR

SV1 - cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor va fi parter.

SV2 - fără obiect

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

SV1 - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate.

SV2 - fără obiect

ART. 13. SPAŢII LIBERE PLANTATE

SV1, SV2:

- plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare sau vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

SV1:

- împrejmuirile vor fi transparente, vor avea maxim **1,20** metri înălţime şi vor fi dublate de gard viu (cu excepţia scuarurilor care nu vor fi împrejmuite);

SV2

- fâşiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălţime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanţă de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

PARTEA A III-A Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SV1 - POT maxim 10 %;

SV2 - fără obiect

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SV1 - CUT maxim 0,10 (H max. streaşină = 4 m)

SV2 - fără obiect

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona gorpodărie comunală cuprinde următoarele subzone:

GC1 – Subzona cimitire

GC2 – Subzona stație de sortare deșeuri

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică şi a construcţiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobată conform legii.

PARTEA I. Natura ocupării şi utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

GC1

- cimitire;
- construcţii şi amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);
- circulaţii carosabile şi pietonale;
- parcaje;
- plantaţii;
- pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare.

GC2

- stație de sortare deșeuri;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

GC1

- Înhumările şi reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard şi cu o perdea de arbori. Între morminte şi gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m.
- Persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii funerare numai cu avizul direcţiei de sănătate publică teritorială.
- În locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 şi 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulaţii carosabile şi pietonale corespunzătoare şi o pondere mai ridicată a vegetaţiei potrivit rolului de reculegere şi respectului cuvenit.
- Desfiinţarea şi schimbarea destinaţiei unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare şi după strămutarea tuturor osemintelor. Desfiinţarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcţiei de sănătate

publică teritorială.
- se vor respecta distanţele impuse faţă de locuinţe, prin OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018:

Depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase	1.000 m
Incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase	500 m
Crematorii umane	1.000 m
Cimitire şi incineratoare animale de companie	200 m
Rampe de transfer deşeuri	200 m

GC2
- Se vor amenaja conform normelor tehnice specifice.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE
GC1, GC2
- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 şi Art.2

GC1
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale;
- pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează;

PARTEA A II-A Condiţii de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ŞI CIRCULAŢII

GC1, GC2
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

GC1
- în cazul cimitirelor se vor asigura circulaţiile carosabile şi pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafaţa totală;

ART. 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
GC1
- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice şi vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor;
- se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir.

GC2
- se va face exclusiv în interiorul parcelei.

ART. 6. REŢELE TEHNICO-EDILITARE
GC1, GC2
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;

GC1
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă şi spaţii de depozitare a florilor ofilite şi a altor deşeuri;

ART. 7, 8, 9, 10 – fără obiect

ART. 11. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR
GC1
- În cazul cimitirelor, la construcţiile funerare se vor respecta norme şi reguli locale cu recomandarea de a nu depăşi înălţimi de 4**,00** metri.

GC2
- Se vor respecta norme şi reguli locale cu recomandarea de a nu depăşi înălţimi de **5,00** metri.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)
GC1, GC2
- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;

GC1
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- in cazul cimitirelor se va ţine seama de caracterul sobru al funcţiunii.

ART. 13. SPAŢII LIBERE PLANTATE
GC1, GC2
- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim **20**% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

GC1

- parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri sau vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporţie de minim 5 % din suprafaţa totală.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

GC1, GC2

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenţie modului de tratare arhitecturală a accesului.

PARTEA A III-A. Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC1

Suprafaţa totală va fi de 7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15 % circulaţii carosabile şi pietonale, 5 % plantaţii şi 1 % construcţii.

GC2

POT maxim = 50% sau conform normelor tehnice specifice.

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC1

CUT maxim 0,15 sau conform normelor tehnice specifice.

GC2

CUT maxim 0,50 sau conform normelor tehnice specifice

ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (S)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de Postul de Poliție comunal, la delimitarea unităţilor teritoriale de referinţă fiind menţinute toate localizările existente în prezent.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de construire / desființare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare la căile de comunicaţie, dotări tehnico-edilitare subterane şi aeriene, împrejmuiri;
- amenajări care au ca scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI:

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.

Această măsură priveşte construcţiile şi amenajările civile:

- de pe parcelele limitrofe şi de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinaţie specială din intravilan;
- de pe parcelele amplasate în extravilan la o distanţă mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale.

(conf. H.G.R. nr. 62 / 1996 şi Ordinul nr.34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 22/2/21.02.2018

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Din considerente urbanistice, se recomandă ca unităţile care necesită o protecţie specială în privinţa vizibilităţii incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălţimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălţimea şi opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantaţii dense de arbori şi arbuşti.

Art. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %.

Art. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT conform normelor specifice - recomandabil 1,50

ZONA CONSTRUCŢII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.

Zona TE reuneşte toate funcţiunile care aparţin echipamentelor edilitare (surse de apă, staţii de pompare, posturi de transformare etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ţinând seama şi de condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică şi a construcţiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecţia sanitară a surselor şi reţelelor de apă, staţii de pompare, rezervor de înmagazinare a apei potabile, etc.) se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

PARTEA I. Natura ocupării şi utilizării terenului

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi telefonică, alimentare cu gaz, etc;

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- toate reţelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan;
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuţie elaborate de specialişti în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru execuţia reţelelor edilitare”;
- se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin norme;

- **Reţele alimentare cu apă şi canalizare**

STAS 8591/1-91 - “Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabileşte distanţele minime între reţele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanţă minimă de 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la minim 40 cm şi totdeauna deasupra canalizării.

OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018 privind normele de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei, stabileşte:

Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităţilor (Art.23)

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităţilor trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităţilor poluatoatre, prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

- Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau in dustrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea băltirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.
- Sursele de suprafaţă trebuie să fie protejate de activităţile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

Norme de igienă referitoare la colectarea şi îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4 – Art. 29, 30, 31, 32, 34):

- Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin reţeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilităţii de racordare la sisteme publice de canalizare, unităţile sunt obligate să-şi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, epurarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, șocuri riverane) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid – menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecţie sanitară a surselor şi a instalaţiilor centrale de alimentare cu apă.
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și / sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localităţile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent, în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.
- Fosele septice vidanjabile, prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid – menajere provenite de la locuinţele neracordate la un sistem de canalizare, se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.

Distanţe faţă de locuinţe, conform OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018:

Staţii de epurare a apelor uzate menajere cu bazine acoperite	150 m
Staţii de epurare de tip modular (containerizate)	50 m
Staţii de epurare a apelor uzate industriale și a apelor uzate menajere cu bazine deschise	300 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Parcuri eoliene	1.000 m

- **Reţele de alimentare cu energie electrică**

Conform Ordinului nr. 4/2007 al Preşedintelui Autorităţii Naţionale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE –- MO 259 / 18.04.2007) se va respecta o distanţă de protecţie minimă de-a lungul liniilor electrice aeriene, măsurată din ax conform tabelului de mai jos:

Linii electrice aeriene (LEA)	Teren neîmpădurit
1…110 kV	2 x 12 = 24 m
220 kV	2 x 27,5 = 55 m
400 kV	2 x 37,5 = 75 m

Distanţe minime de siguranţă

Linia electrică	Distanţe minime de siguranţă pe orizontală între conductorul extrem şi	Distanţe minime de siguranţă pe verticală între conductorul inferior şi
Clădiri		
LEA 0,4 kV	1 m	se interzice traversarea de LEA a clădirilor locuite
LEA 1 - 20 kV	3 m	
LEA 110 kV	4 m	4 m
LEA 220 kV	5 m	5 m
LEA 400 kV	7 m	7 m
Căi ferate electrificate		
LEA 20...110 kV	7,50 m	11,50 m
LEA 220 kV	8,50 m	12,50 m
LEA 4000 kV	9,50 m	13,50 m
Carosabil		
LEA 20 - 110 kV	1 m	7 m
LEA 220 kV	2 m	8 m
LEA 400 kV	3 m	9 m
Linii de telecomunicaţii aeriene		
LEA 0,4 kV	2 m	0,6 m
LEA 20 kV	3,5 m	3,5 m
LEA 110 kV	5 m	5 m
LEA 220 kV	6 m	6 m
LEA 400 kV	7 m	7 m
Linii de telecomunicaţii subterane		
LEA 20 kV	5 m	-
LEA 110...400 kV	30 m	-
Conductă supraterană cu fluide neinflamabile		
LEA 20 kV	5 m	3,5 m
LEA 110 kV	5 m	4 m
LEA 220 kV	6 m	5 m
LEA 220 kV	7 m	6 m
Conductă supraterană cu gaze		
LEA 0,4 kV	5 m	Se interzice traversarea

LEA 20 - 110 kV	15 m (5 m – cu măsuri de siguranţă)	conductelor de transport de gaze
LEA 20 - 220 kV	16 m	
LEA 20 - 4000 kV	17 m	
Cursuri de ape nenavigabile		
LEA 20 kV	1 m	7 m
LEA 110 kV	2 m	7 m
LEA 220 kV	2 m	8 m
LEA 20 kV	3 m	9 m
Poduri, baraje, diguri		
LEA 20-110 kV	5 m	7 m
LEA 220 kV	6 m	8 m
LEA 400 kV	7 m	9 m
Fundaţia clădirii		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	-
Conducte de apă-canalizare la adâncimea de peste 1,5 m		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,25 m
Conducte termice		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,2 m
Conducte de gaz		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	0,25 m
Axul arborilor		
LEA 20 kV	-	1 m
LEA 110...400 kV	-	5 m
LES 6 / 20 kV	1 m	-

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007

Notă: Se interzice traversarea LEA peste construcţii, terenuri de sport, parcaje, depozite de substanţe inflamabile / cu pericol de explozie, conducte de transport gaz, aeroporturi

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidenţiale sau mixte se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează.

PARTEA A II-A. Condiţii de ocupare a terenului

Art. 4. ACCESE ŞI CIRCULAŢII

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ART. 5 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;

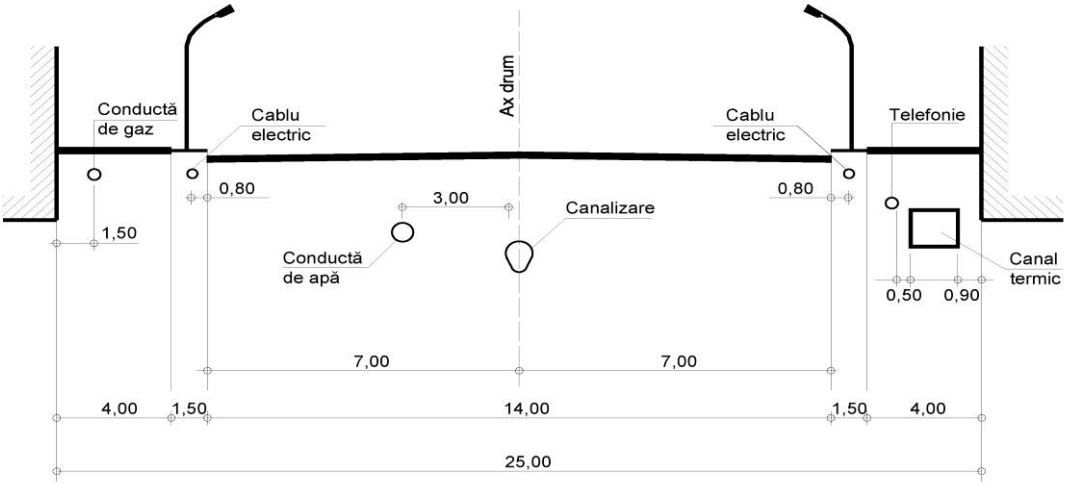
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

ART. 6. REŢELE TEHNICO-EDILITARE

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;

Condiţiile specifice de amplasare, pe categorii de reţele:

- reţelele subterane electrice şi de telecomunicaţii, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte şi de alta a străzii;
- reţelele de tracţiune electrică se amplasează lângă fundaţiile stâlpilor susţinători respectivi;
- reţelele de telecomunicaţii se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcţiilor şi partea carosabilă a străzii;
- reţelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică şi canalizaţiilor telefonice;
- distanţa minimă dintre conducte şi canale, precum şi dintre acestea şi construcţiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcţiilor, ţinându-se seama de adâncimea de fundare, precum şi de caracteristicile geotehnice ale terenului.



AMPLASAREA ÎN LOCALITĂȚI
A REȚELELOR EDILITARE SUBTERANE, EXECUTATE ÎN SĂPĂTURĂ

Condiţii de amplasare a stâlpilor pentru instalaţii în zona străzilor din localităţi

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălţime de liberă trecere de minimum 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălţimea se majorează cu spaţiul de siguranţă împotriva electrocutării.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalaţii se va face la minimum 1 m faţă de partea carosabilă.

Indicatoarele se amplasează în intersecţii, de regulă, pe partea dreaptă a direcţiei de mers. Înălţimea stâlpului de susţinere (distanţa de la sol la extremitatea de jos a indicatorului) va avea minimum 2,20 m.

Atunci când este necesară o semnalizare specifică, susţinerea indicatoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălţimea de liberă trecere de 5,0 m.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 11. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 13. SPAŢII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere vor fi plantate cu arbori formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- plantaţiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă şi la traversările pentru pietoni;
- curăţarea plantaţiilor în zona reţelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă;

Elementele străzii	Spaţii libere până la trunchiul arborilor şi arbuştilor	
	Arbori (m)	Arbuşti (m)
Cabluri electrice subterane	2	1,5
Ţevi de alimentare cu apă şi tuburi de canalizare	2	-
Borduri ale drumurilor	1	0,4
Stâlpi de cabluri electrice	1	0,5

Conductor electrici aerieni sub tensiune	Distanţa de la fire la coroana arborilor	
	în sus (m)	în lateral (m)
peste 220 V	2	5
până la 220 V (fire neizolate)	2	5
până la 220 V (fire izolate)	0,5	1

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- se vor respecta normele tehnice specifice.
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de minim **2,00** metri şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanţă cu un al doilea gard transparent de 2,00 metri înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti;
- în scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

PARTEA A III-A. Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = conform normelor tehnice specifice.

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = conform normelor tehnice specifice.

ZONA CĂILOR DE COMUNICAŢIE ŞI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (CC)

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona căi de comunicaţie cuprinde următoarele subzone:
CC1 – Căi ferate şi amenajări aferente
CC2 – Căi rutiere/pietonale şi amenajări aferente

Autorizarea construcţiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice specializate.

PARTEA I. Natura ocupării şi utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

CC1

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulaţiei şi manevrei materialului rulant, clădirile staţiilor de cale ferată cu facilităţile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilităţi destinate desfăşurării transportului feroviar.

Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcţiile de apărare şi consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară şi alte dotări pentru siguranţa circulaţiei, terenurile şi plantaţiile care fac parte din zona căii ferate, mai puţin zonele de protecţie.

Zona de siguranţă a infrastructurii feroviare cuprinde fâşiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţă a circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiilor trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului.

Prin zona de protecţie a infrastructurii feroviare se înţelege fâşia de teren indiferent de proprietar, cu lăţimea de **100,00** m măsurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte şi de alta a caii ferate (conform RGU).

CC2:

- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente
- unităţi ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii şi treceri de pietoni
- reţele tehnico-edilitare
- spaţii verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Fac parte integrantă din drum: ampriza şi zonele de siguranţă, podurile, podeţele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcţiile de apărare şi consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclişti, locurile de parcare, oprire şi staţionare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră

şi alte dotări pentru siguranţa circulaţiei, spaţiile de serviciu sau control, spaţiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecţii, terenurile şi plantaţiile din zona drumului, mai puţin zonele de protecţie.

Drumurile naţionale și comunale îşi păstrează categoria funcţională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităţii, servind totodată şi ca străzi.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranţă şi zonele de protecţie.

Ampriza este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, suprafeţele adiacente pentru parcaje, staţionări sau opriri, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.

Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantaţiei rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea.

Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a şanţurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranţă ale podului, includ şi suprafeţe de teren aflate sub pod:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranţă ale drumurilor cu versanţi (defilee) cu înălţimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanţa de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	20	18

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, şanţurile, rigolele, trotuarele, spaţiile verzi care separă sensurile de circulaţie, pistele pentru ciclişti, suprafeţele adiacente pentru parcaje, staţionări sau opriri, precum şi suprafeţele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

CC1

Lucrările de investiţii, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul CNCFR/SRCF, după caz:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.

CC2

- incintele unităţilor de transport şi garajele publice vor obţine avizul de mediu şi se vor încadra în normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscului de incendiu şi explozie.
- garajele şi parcajele publice vor fi plantate şi înconjurate de gard viu de minim **1,20** m înălţime.
- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
  - să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);

Pentru construcţiile şi amenajările din zona de protecţie a drumului naţional se va obţine avizul organelor competente, pe baza Ordonanţei nr. 43 / 1997 republicată, privind regimul drumurilor.

Extinderea intravilanului localităţii în lungul drumului naţional, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieşire în/din localitate, se poate face numai cu condiţia realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul naţional, care să preia traficul generat de obiectivele locale şi care să debuşeze în drumul naţional numai în două-trei intersecţii amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilităţi şi pentru traficul pietonal, biciclişti, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează un trafic suplimentar[1], la o distanţă mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminţii asfaltice

[1] Prin construcţii care generează trafic suplimentar se au în vedere unităţi productive, complexe comerciale, depozite angro, unităţi tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidenţiale, parcuri industriale, precum şi orice alte obiective şi/sau construcţii asemănătoare în care se desfăşoară activităţi economice.

în cazul drumurilor naţionale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes naţional.

Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate.

Drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităţilor administraţiei publice locale, cu staţii amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate.

Amplasarea staţiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale (de consiliile locale în intravilan şi de consiliile judeţene în extravilan) cu avizul administratorului drumului şi al poliţiei rutiere.

Se interzic extragerea produselor de balastieră şi amenajarea de staţii de sortare din albia râurilor la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcţie şi/sau amenajare la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Proiectarea drumurilor noi, modernizarea, consolidarea sau reabilitarea drumurilor existente se realizează în funcţie de vitezele de proiectare.

Clasa tehnică a drumurilor publice	Vitezele de proiectare, în km/h, în regiune		
	şes	deal	munte
I	130 (100)	110 (80)	80 (80)
II	100 (80)	80 (50)	60 (40)
III	90 (60)	50 (40)	40 (30)
IV	60 (50)	40 (40)	30 (25)
V	50 (40)	40 (25)	25 (25)

Viteza de proiectare poate fi redusă în cazuri excepţionale pe sectoare de drum cu lungime limitată, în condiţii grele de desfăşurare a traseului şi/sau acolo unde condiţiile de mediu adiacente drumului o impun, în vederea neafectării resurselor istorice şi estetice şi pentru evitarea unor lucrări costisitoare, pe baza unui calcul tehnico-economic.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

CC1, CC2

- executarea de construcţii în zonele de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:
  - 12 m din ax drum judeţean / ocolitor, pe ambele părţi;
  - 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părţi;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părţi;

CC1

- amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;
- 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 construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecţie, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului.

CC2

- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranţa circulaţiei sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă;
- amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţii pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii;
- amenajarea parcărilor în interiorul şi exteriorul curbelor periculoase;
- amplasarea panourilor publicitare la o distanţă:
  - mai mică de 150 m (în localitate), calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;
  - mai mică de 250 m (în afara localităţii), calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie.
- obturarea vizibilităţii indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcţiilor, instalaţiilor, panourilor publicitare, plantaţiilor rutiere şi a oricăror alte obstacole;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- culturi agricole sau forestiere în zona de siguranţă a căilor de comunicaţie;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii şi a dotărilor aferente;
  - modernizarea intersecţiilor;
  - realizarea spaţiilor de parcare;
  - realizarea traversărilor pietonale sub şi supraterane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulaţia publica rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.;
- se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere;
- amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

PARTEA A II-A Condiţii de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ŞI CIRCULAŢII

CC1

Linia curentă este porţiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două staţii consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Staţia de cale ferată se amplasează în perimetrul localităţii şi se dimensionează corespunzător volumului traficului.

Staţia este porţiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porţiunile de linii de garaj din afara staţiei. Lungimea minimă a peroanelor în gări este de 400 m, în cazul liniilor internaţionale.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al şinelor, în aliniament şi curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând şinele fără supralărgire sau supraînălţare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă şi în afara staţiilor distanţa dintre axe este de 3,5 - 4 m. La liniile noi această distanţă este de min. 4,2 m pe marile linii internaţionale.

CC2:

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban şi trebuie sa fie păstrate libere în permanenta.

Străzile din comuna Bahnea se clasifică în 2 categorii, în funcţie de numărul benzilor de circulaţie ale părţii carosabile:

- categoria III, cu două benzi de circulaţie
- categoria IV, cu o bandă de circulaţie

Categoria străzii	Numărul benzii de circulaţie	Lăţimea unei benzi de circulaţie, m	Lăţimea părţii carosabile m
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00
IV	1	3,00 - 3,50	3,00 - 3,50

Reţeaua stradală se compune din:

- reţeaua principală de circulaţie, compusă din străzile care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetraţiile şi tranzitul prin localitate;
- reţeaua secundară de circulaţie, compusă din străzile care asigură accesele şi legăturile locale;
- reţeaua de dotări a circulaţiei, compusă din parcaje, staţii de transport în comun, staţii de întreţinere şi alimentare a autovehiculelor etc.

Viteza de bază se stabileşte în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulaţiei şi condiţiile locale.

Categoria străzii	Viteza de bază (km/oră)
III	40…50
IV	<= 25

OBSERVAŢIE: În condiţii de teren accidentat, viteza de bază se poate reduce pe baza unui calcul tehnico-economic, pe sectoare de maximum 20 % din lungimea traseului, până la 25 km/h în cazul categoriei III.

Categoria străzii	Intersecţii cu relaţii de trafic complete stânga-dreapta	Intersecţii cu relaţii de trafic numai dreapta
	Distanţe minime între intersecţii (m)	
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

OBSERVAŢIE: În cazul în care structura reţelei existente de străzi nu asigură distanţele între intersecţii stabilite în tabel, capacitatea de circulaţie se reduce conform prevederilor STAS 10144/5-89.

Categoria străzii	Raze racord (m)
III	9…15
IV	6…12

OBSERVAŢIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri şi vehicule articulate depăşeşte 10% din totalul participanţilor la trafic.

Distanţele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanţele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sporit se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.

Condiţii de vizibilitate în curbă	Viteză de bază (km/h)				
	25	30	40	50	60
	Distanţa de vizibilitate (m)				
Confort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sporit	60	75	90	130	

Străzile de deservire locală care se înfundă şi au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulaţie se prevăd lărgiri ale părţii carosabile necesare întâlnirilor şi depăşirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulaţie de 10…15 m lungime şi se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum şi în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivităţile maxime admise în aliniamente şi în curbe de raze egale sau mai mari ca rază recomandabilă, conform tabelului de mai jos.

Configuraţia terenului	Viteza de bază (km/h)		
	Sub 40	40…50	50….60
	Declivităţi maxime (%)		
Câmpie, terasă	6	5	4
Deal, coline	7,5	6	5
Munte	9	7	6

Pentru străzi de categoria IV situate pe teren accidentat se admit declivităţi excepţionale până la 12 % dar numai pe sectoarele până la 100 m lungime, condiţionat de măsuri suplimentare pe siguranţa circulaţiei (parapete, indicatoare de circulaţie etc.)

Declivităţile maxime pe rampele podurilor şi pasajelor denivelate sunt de 6 % pentru străzile de categoria III. În zone intersecţiilor de străzi, declivitatea maximă este 3,5…4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puţin 0,5 % pentru rigole nepavate şi 0,3 % pentru rigole pavate.

Linia roşie se proiectează de regulă, din succesiuni de declivităţi dirijate în acelaşi sens, în concordanţă cu configuraţia terenului, cu sistematizarea verticală a zonei şi cu categoria tehnică a arterei, evitându-se alternanţele de rampe şi pante.

Lungimea minimă a pasului de proiectare a liniei roşii este conform tabelului:

Categoria străzii	Lungimea minimă a pasului de proiectare (m)
III	100
IV	50 şi mai puţin

Declivitatea rampei %	4	5	6	7	8
Lungimea minimă a rampei pe care se introduce banda de circulaţie suplimentară (m)	200	150	100	75	50

Străzile de categoria III şi IV cu declivităţi mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulaţie suplimentară, de 3,50 m lăţime, în sensul de urcare. Introducerea benzii suplimentare se recomandă pe rampe cu lungimi mai mari decât valorile din tabelul de mai jos, dacă în componenţa traficului sunt mijloace de transport în comun sau dacă traficul greu reprezintă peste 10% din totalul vehiculelor.

Pe străzile cu declivităţi mari se amenajează odihne cu declivităţi mai mici de 2 % situate la diferenţe de nivel de 20... 25 m. Odihnele se pot prevedea cu belvedere, separate de calea curentă prin fâşii verzi.

Nr. crt.	Tipul îmbrăcăminţii străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămintea părţii carosabile: pavaj de calupuri	2,5
	pavaj de pavele normale şi abnormale, împietruiri şi macadam	2,5… 3,0
	pavaj de piatră brută şi bolovani	3,0
	îmbrăcăminţi asfaltice	2,5
	îmbrăcăminţi din beton de ciment	2,0
2	Îmbrăcămintea trotuarelor: îmbrăcăminţi asfaltice	2,5
	împietruiri	3,0
	dale din beton	2,5
3	Îmbrăcămintea în pieţe şi platforme	0,5…2,5

Nr. crt.	Elementul străzii	Înălţimea liberă a bordurii, (cm)	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	12…14	Străzi magistrale
		12…16	Străzi de legătură, colectoare şi de deservire locală
		14…18	Străzi pentru trafic industrial
		4…8	Esplanada, alei în parcuri
		6…18	Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante şi contrapante
		14…16	Peroanele staţiilor de transport în comun insule
		10…12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni şi piste de ciclişti	4…6	Faţă de spaţii verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0…4	Faţă de partea carosabilă adiacentă

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spaţiul liber cu următoarele dimensiuni: înălţimea de 5,00 m şi lăţimea egală cu lăţimea părţii carosabile plus câte 0,50 m.

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părţi ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâşie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalaţiilor subterane, a stâlpilor de iluminat şi de telecomunicaţii.

Fâşia liberă are lăţimea de 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când distanţa dintre fronturile construcţiilor de pe părţile laterale ale străzilor permit prevederea fâşiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părţii carosabile.

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmăreşte, de regulă, declivitatea părţii carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roşie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiţii cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensităţii de circulaţie mai mare de 1000 pietoni pe oră şi 8 % pentru intensităţi mai mici. Când declivitatea străzii depăşeşte 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

Tipul îmbrăcăminţilor	Panta transversală, %	
	maximă	minimă
Îmbrăcăminţi bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar şi în condiţii de umiditate.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălţimea acestora de max. 15 cm, iar lăţimea de min. 25 cm. Pentru uşurinţa circulaţiei pietonilor, se recomandă ca înălţimea şi lăţimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lăţime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lăţime, cu condiţia asigurării, la intersecţii şi schimbare de direcţie, a unui spaţiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) şi înălţime de max. 0,20 m;

Ieşirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate şi semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiţii atmosferice. În dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colţuri.

În dreptul staţiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lăţimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lăţimii curente).

Pentru protejarea pietonilor şi respectiv a cicliştilor în sectoarele periculoase cu circulaţia foarte intensă şi eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieşirilor din şcoli, la intersecţii principale etc. – se prevăd parapete de siguranţă (h=0,90 m) între partea carosabilă şi trotuare, respectiv piste de ciclişti, sau spaţiu verde de siguranţă.

Pe poduri, podeţe şi pasarele, lăţimea trotuarelor se determină în funcţie de intensitatea fluxurilor de pietoni şi de prevederile din STAS 2924-86.

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate faţă de partea carosabilă, a căror înălţime liberă este de 6…20 cm, în mod curent 15 cm.

Categ. străzii	Nr. benzi	Lăţime carosabil (m)	Elementele străzii	Dimensiunile elementelor străzii, în m, în funcţie de numărul de pietoni pe oră pentru trotuare amplasate:					
				Lângă locuinţe:					
				Până la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Lângă magazine:					
				Până la 700	1400	2100	2800	3500	4200
III	2	7,00	Trotuar Fâşie liberă Lăţ.totală*	1,00 1,50 12,00	1,50 1,50 13,00	2,00 1,50 14,00	3,00 1,50 16,00	- - -	- - -
			Trotuar Fâşie liberă Lăţ. totală*	1,00 - 9,00	1,50 - 10,00	2,00 - 11,00	3,00 - 13,00	- - -	- - -
		6,00	Trotuar Fâşie liberă Lăţ.totală*	1,00 1,50 11,00	1,50 1,50 12,00	2,00 1,50 13,00	3,00 1,50 15,00	- - -	- - -
			Trotuar Fâşie liberă Lăţ. totală*	1,00 - 8,00	1,50 - 9,00	2,00 - 10,00	3,00 - 12,00	- - -	- - -
IV	1	3,50	Trotuar Fâşie liberă Lăţ. totală*	1,00 - 5,50	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
		3,00	Trotuar Fâşie liberă Lăţ. totală**	1,00 - 5,00	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -

*Când distanţa dintre fronturile construcţiilor situate pe părţile laterale ale străzii depăşeşte lăţimea totală ocupată de trotuare, fâşii libere şi partea carosabilă, spaţiile disponibile se pot amenaja funcţional (zone verzi, lărgiri de trotuare etc.)

**La străzile de categoria IV când numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lăţime de 1,00 m. Lăţimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.

Pistele de ciclişti în localităţi sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor şi a pietonilor şi sunt separate de partea carosabilă şi respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Traseul în plan al pistei de ciclişti este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pentru pistele de ciclişti amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să asigure un spaţiu de siguranţă de 1,00 - 1,50 m lăţime faţă de marginea acostamentului. Spaţiul de siguranţă poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de ciclişti urmăreşte de regulă declivitatea părţii carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de ciclişti se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări şi suprafaţa de teren ocupată, fără a se depăşi declivitatea de 4%.

În funcţie de condiţiile locale, traseul pistei de ciclişti se poate îndrepta mai mult sau mai puţin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Observaţie: În anumite cazuri justificate tehnic şi economic, se admit şi declivităţi mai mari, până la 7% dar pe lungimi reduse, conform tabelului.

Declivitatea maximă longitudinală (%)	Lungimea max. cu această declivitate (m)
5	200
6	150
7	75

Lăţimea minimă a pistelor de ciclişti trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă şi un sens de circulaţie, 1,50 m pentru două benzi şi un sens de circulaţie şi 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulaţie.

La racordarea pistelor de ciclişti cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teşite cu înclinarea 1:3. Când pista de ciclişti este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcaţie.

În profil transversal, pista de ciclişti se amenajează cu pantă transversală unică, în funcţie de tipul îmbrăcăminţilor.

Gabaritul pistei de ciclişti asigură o înălţime liberă de trecere de 2,40 m

Spaţiul minim de siguranţă de la marginea pistei de ciclişti la construcţii sau alte căi de circulaţie învecinate este de:

- 0,50 m până la construcţiile laterale
- 1,50 până la alte căi de circulaţie paralele, altele decât trotuarele şi aleile de pietoni.

ART. 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

CC2

Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.

ART. 6. REŢELE TEHNICO-EDILITARE

CC1, CC2

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

CC1, CC2

Conform documentaţiilor de urbanism şi studiilor de specialitate.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

CC1, CC2

Conform documentaţiilor de urbanism şi studiilor de specialitate.

Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:

- 12 m din ax drum judeţean, pe ambele părţi;
- 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părţi;
- 20 m din ax cale ferată, pe ambele părţi;

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

CC1, CC2

- distanţa faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **6,00** metri

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE

CC1, CC2

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice

ART. 11. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR

CC1, CC2

Înălţimea maxim admisa se stabileşte prin studii de specialitate, documentaţii de urbanism şi funcţie de tema beneficiarului (max P+1).

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

CC1, CC2

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.

ART. 13. SPAŢII LIBERE PLANTATE

CC1, CC2

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp şi tratate peisagistic;

- Se vor prevedea plantaţii înalte cu condiţia de a nu împiedica vizibilitatea liniilor şi a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

CC1, CC2

- Împrejmuirile construcţiilor feroviare / rutiere vor fi transparente spre stradă, cu înălţimi de maxim **2.00** metri şi vor fi dublate cu gard viu.

PARTEA A III-A. Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CC1, CC2

POT max. pentru construcții = 50 %;

POT maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație.= conform normelor tehnice specifice.

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CC1, CC2

CUT max. pentru construcții = 1,50 D+P+M / P+1 (Hmax. streaşină = 7 m);

CUT maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație = conform normelor tehnice specifice.

TERENURI AGRICOLE (TA)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenurile agricole din intravilan şi extravilan, proprietate publică şi privată a persoanelor fizice şi juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafeţe productive: arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, păşuni, fânaţe, sere, solarii şi altele asemenea, dar şi vegetaţie forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), păşuni împădurite, construcţii şi instalaţii agro-zootehnice şi de exploatare agricolă, platforme şi staţii de depozitare care servesc nevoilor agricole şi terenuri neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

Autorizarea construcţiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Este permisă executarea de construcţii pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcţiuni:

- Construcţii pentru activităţi agricole (adăposturi pentru animale, spaţii pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole, lacuri piscicole), în conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 şi 50 / 1991 (republicate);
- Construcţii cu destinaţie militară;
- Reţele tehnico-edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicaţie existente;
- Groapă ecologică de depozitare a deşeurilor menajere;
- Căi de comunicaţie rutieră.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Pentru amplasarea fermelor şi exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică.

Utilizarea pentru construcţii a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe bază de PUZ.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se admit construcţii pe terenuri de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi, cu excepţia construcţiilor care servesc activităţile agricole, cu destinaţie militară, şoselelor de importanţă deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatării gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrărilor de gospodărie a apelor şi de amenajare a surselor de apă / canalizare.

ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile degradate constituite în perimetre şi propuse a fi ameliorate prin împădurire sau îmbunătăţiri funciare sunt înregistrate ca "terenuri neproductive”.

Scopul amenajărilor de îmbunătăţiri funciare este de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creşterea potenţialului productiv al solului şi introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

ZONA OCUPATĂ DE APE (A)

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona ocupată de ape (A) este neconstruibilă şi supusă protecţiei faţă de activităţile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de ape cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidenţa legii apelor;
- Cursuri de apă necadastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care nu intră sub incidenţa legii apelor;
- Lacuri;

Albia minoră este suprafaţa de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obişnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porţiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecţie la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

Utilizări permise: platforme meteorologice şi lucrări pentru prevenirea şi combaterea acţiunilor distructive a apelor.

Îndiguirile şi regularizările cursurilor de apă cuprind, după caz, următoarele lucrări: îndiguiri, calibrări şi reprofilări de albii, tăieri de coturi, derivaţii, consolidări de maluri, acumulări temporare, cantoane, construcţii pentru asigurarea pazei şi a siguranţei în exploatare, cu instalaţiile aferente.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI:

Utilizări permise cu condiţii: poduri, necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiţia asigurării măsurilor de apărare împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul RA Apele Române.

Zone de protecţie conform Legii nr. 107 /1996 - legea apelor, republicată

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă
Lățimea cursului de apă (m): sub 10 10-50 peste 51
Lățimea zonei de protecție (m): 5 15 20
Cursuri de apă regularizate (m): 2 3 5
Cursuri de apă îndiguite (m): toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m.

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:
– indiferent de suprafață, 5 m la care se adauga zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:
– între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:
– 4 m spre interiorul incintei.

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică
– 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:
Lățimea zonei de protecție (m):
- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale - 20 m în jurul acestora;
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice - 2 m în jurul acestora;
- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor - 1 m în jurul acestora;

g) Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora.

NOTĂ
Zonele de protecție se măsoară astfel:
a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.
Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrala în domeniul sănătății.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic extragerea produselor de balastieră şi amenajarea de staţii de sortare din albia râurilor la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcţie şi/sau amenajare la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Zonele de siguranţă ale podului, care includ şi suprafeţe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecţii animaliere, depozitarea de deşeuri pe malurile cursurilor de apă.

PĂDURI (P)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producţie sau administraţie silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinaţie forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafaţă, conform operaţiunilor de intrări-ieşiri efectuate în condiţiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier naţional.

Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, şi sunt incluse în fondul forestier naţional terenurile cu o suprafaţă de cel puţin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălţime minimă de 5 m la maturitate în condiţii normale de vegetaţie.

Termenul pădure include:

a) terenurile cu folosinţă pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafaţă, conform operaţiunilor de intrări-ieşiri efectuate în condiţiile legii;

b) perdelele forestiere de protecţie;

c) terenurile pe care sunt instalate jnepenişurile;

d) terenurile acoperite cu păşuni împădurite cu consistenţa mai mare sau egală cu 0,4 calculată numai pentru suprafaţa ocupată efectiv de vegetaţia forestieră;

e) plantaţiile cu specii forestiere din zonele de protecţie a lucrărilor hidrotehnice şi de îmbunătăţiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, care îndeplinesc condiţiile prevăzute la alin. (1).

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc.);
- pentru alte constructii (*decat cantoane silvice si drumuri forestiere*) orice lucrare (militara , comunicatii etc.) trebuie sa se respecte prevederile din Legea 46/2008 art. 35-41

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI:

Reducerea suprafeţei fondului forestier naţional este interzisă.

Pentru orice construcţie care prin funcţionare (construcţii pentru producţie poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţă mai mică de 1 km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a administrației publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier, în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrişarea pădurii, se aprobă potrivit legii şi se face de regulă, pe bază de schimb (conf. Codului Silvic). Terenurile preluate, trebuie să fie apte a fi

împădurite, şi echivalente ca suprafaţă şi bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândeşte situaţia juridică a celui pe care-l înlocuieşte. Înregistrarea în evidenţele de cadastru general este obligatorie, pentru ambele părţi.

Prin excepţie de la prevederile art. 35 este permisă reducerea suprafeţei fondului forestier naţional prin scoaterea /definitivă a unor terenuri necesare realizării obiectivelor de interes naţional, declarate de utilitate publică, în condiţiile legii, precum şi a unor terenuri pe care sunt amplasate capacităţi de producţie şi/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea naţională.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier naţional, doar cu condiţia compensării acestora, fără reducerea suprafeţei fondului forestier şi cu plata anticipată a obligaţiilor băneşti, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări şi obiective:

a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările şi completările ulterioare;

b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unităţi de cult, obiective sportive, medicale, precum şi obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;

c) locuinţe sau case de vacanţă, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice;

d) obiective instalate în fondul forestier naţional înainte de anul 1990, precum şi suprafeţele aferente activelor vândute, în condiţiile legii, de către Regia Naţională a Pădurilor - Romsilva;

e) surse şi reţele de apă şi de canalizare, surse şi reţele de energie din resurse convenţionale sau regenerabile, reţele şi sisteme de comunicaţii, drumuri de interes judeţean şi local, parcuri recreative, parcuri tematice şi/sau educaţionale, precum şi lucrări şi/sau construcţii hidrotehnice şi de piscicultură;

f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea şi transportul resurselor de petrol şi gaze naturale, precum şi instalarea, repararea, întreţinerea, dezafectarea reţelelor de transport sau distribuţie petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Ocuparea temporară de terenuri din fondul forestier naţional este permisă numai pe o perioadă determinată de timp, în scopul realizării obiectivelor din categoria celor prevăzute la art. 36 şi la art. 37 alin. (1) lit. e) şi f) şi cu asigurarea plăţii anticipate a obligaţiilor băneşti de către beneficiarul aprobării de scoatere din fondul forestier naţional pentru obiectivul respectiv.

REGLEMENTAREA ACTIVITĂŢILOR PE TERITORIUL – ROSCI0331 "Pajiștile Balda-Frata-Miheșu de Câmpie" și ROSPA0050 "Iazurile Miheșu de Câmpie - Tăureni"

Pe teritoriile SCI / SPA este interzis turismul necontrolat.

Accesul în scopul vizitării este permis tuturor persoanelor care respectă normele de conduită eco-civică şi actele normative în vigoare.

Se interzice:

- recoltarea sau distrugerea plantelor, uciderea / deranjarea sau capturarea
- animalelor;
- folosirea radiourilor şi casetofoanelor în afara zonei amenajate pentru campare;
- poluarea cu orice resturi menajere şi ambalaje;
- amplasarea corturilor în afara zonei amenajate pentru campare;
- aprinderea focurilor în afara zonei amenajate pentru campare;
- decopertarea vegetaţiei;
- spălatul autovehiculelor;

Practicarea sporturilor specifice zonei

Custodele are dreptul să limiteze şi să controleze modul de organizare şi desfăşurare a concursurilor sau altor activităţi sportive, în vederea respectării regulilor de protecţia naturii respectiv regulilor de siguranţă turistică şi sportivă.
Organizarea evenimentelor sportive trebuie aprobate de către custode.
Custodele are dreptul să limiteze sau să interzică organizarea unor astfel de evenimente dacă acestea aduc prejudicii majore SCI.
Sunt interzise sporturile extreme (enduro, motor cross, maşini de teren, ATV).

Activităţi de cercetări ştiinţifice şi educaţie ecologică

Cercetările ştiinţifice sunt permise numai cu condiţia respectării regulamentului şi cu acordul custodelui.
Taberele organizate în scopul educaţiei ecologice se pot efectua cu avizul custodelui.
Acţiunile de igienizare de pe teritoriul SCI trebuie notificate în prealabil printr-o cerere depusă cu cel puţin 5 zile înainte de desfăşurarea acţiunii. În cerere se va menţiona lista cu persoanele participante, teritoriul unde se va desfăşura activitatea.
În funcţie de posibilităţi, custodele va asista la acţiune şi va asigura mijloacele necesare bunei desfăşurări a acţiunii.

Activităţile agricole şi silvice

Activităţile agricole şi silvice şi / sau de păşunat, vânat, pescuit se vor desfăşura numai cu acordul custodelui. Sunt permise doar activităţile ecologice.
Sunt interzise următoarele activităţi:

- suprapăşunatul;

- incendierea păşunilor şi pădurilor;
- folosirea pesticidelor şi ierbicidelor în agricultură;
- intensificarea agriculturii;
- braconajul;
- cositul, vânătoarea, amenajările forestiere şi tăierile în timpul cuibăritului;
- defrişările;
- împădurirea cu specii neindigene;
- adunarea lemnelor pentru foc;
- culegerea de ciuperci;

SITURI ARHEOLOGICE CE NECESITĂ SUPRAVEGHERE/EVALUARE OBLIGATORIE (SA)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri arheologice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 şi OUG nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional cu modificările ulterioare.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecţie, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric şi a cadrului său construit sau natural. Regimul de protecţie al sitului istoric este obligatoriu indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor.

În zona siturilor reperate se va solicita "supraveghere arheologică obligatorie".

Pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol, se va solicita "evaluare arheologică de teren".

Supravegherea arheologică este operaţiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă şi/sau intruzivă ce are drept scop observarea, înregistrarea datelor şi cercetare ce se desfăşoară în acelaşi timp cu alte lucrări de teren ce nu au caracter arheologic. Supravegherea arheologică se desfăşoară pe o arie limitată acolo unde există posibilitatea ca lucrările aflate în desfăşurare să afecteze sau să distrugă patrimoniul arheologic mobil sau structuri constructive arheologice. Rezultatul supravegherii arheologice este un Raport de supraveghere arheologică şi, dacă este cazul, o arhivă.

Supravegherea arheologică nu se referă la situaţiile în care se produc descoperiri întâmplătoare (care pot determina elaborarea şi punerea în practică a unui proiect arheologic) şi nu este aplicabilă nici situaţiilor în care este necesară monitorizarea conservării patrimoniului arheologic in situ.

Evaluarea arheologică de teren este operaţiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și / sau intruzivă ce are drept scop determinarea prezenţei sau absenţei materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor într-o zonă delimitată. În cazul descoperirii de bunuri arheologice, evaluarea de teren defineşte distribuţia lor spaţială, caracterul lor şi starea de conservare, permiţând o apreciere a valorii lor pe plan local, judeţean, regional, naţional sau internaţional. Scopul evaluării de teren este pentru a aprecia dacă un proiect de cercetare arheologică trebuie elaborat.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

În teritoriul sitului arheologic şi în zona sa de protecţie se vor face intervenţii numai după terminarea procedurilor de investigare, decizie şi aprobare a măsurilor de protejare.

În cazul în care prin măsurile de intervenţie se decide realizarea unor amenajări, este necesară semnalizarea siturilor şi asigurarea măsurilor de protecţie a

acestora (pază).

Autorizaţie de construire sau de desfiinţare este condiţionată de obţinerea unei aprobări administrative bazată pe o decizie ştiinţifică (Raport de săpătură sau Raport de supraveghere arheologică semnat de un arheolog atestat de Ministerul Culturii și Identității Naționale).

DEFINIŢIILE UNOR TERMENI UTILIZAŢI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ALINIAMENT = linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată. Se utilizează în reglementări şi aliniamentul "de fund" care stabileşte 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.
- ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este ***non aedificandi,*** cu excepţia împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINŢELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 maşini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafaţa acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT şi CUT; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor şi produselor agricole pentru subzistenţă sau comercializare.
- ARIA CONSTRUITĂ = Aria secţiunii orizontale a clădirii, la cota ± 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereţilor. în aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp şi nişele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum şi treptele şi terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂŞURATĂ = Suma ariilor nivelurilor unei clădiri (în calcul nu se cuprind ariile podurilor şi ale subsolurilor tehnice cu înălţimea mai mică de 1,8 m).
- AUTORIZARE DIRECTĂ = Autorizarea executării construcţiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în *Regulamentul local de urbanism* până la întocmirea documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor zonale, conform legii.
- BILANŢ TERITORIAL = Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute şi proceduntuale ale suprafeţelor de teren cu diverse destinaţii aferente unui teritoriu prestabilit.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafaţa construita desfăşurată şi suprafaţa parcelei. În calculul suprafeţei construite desfăşurate nu sunt incluse suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafeţele balcoanelor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, a podurilor neutilizabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie. În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent.
- CONSTRUCŢII PROVIZORII = Construcţii care au durata de funcţionare limitată, prestabilită prin autorizaţia de construire.
- DOMENIU PUBLIC = Aparţin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate: construcţii de interes public, pieţe, căi de comunicaţii, reţele stradale şi parcuri publice; gări şi aeroporturi; terenurile cu destinaţie forestieră; albiile râurilor,

cuvetele lacurilor de interes public, inclusiv plajele; terenurile pentru rezervaţii naturale şi istorice, monumente ale naturii; terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosinţe care potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Domeniul public poate fii de interes naţional, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparţine statului sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparţine unităţilor administrativ- teritoriale judeţ/municipiu).

- EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ = Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în prprietatea statului, a judeţelor, municipiilor, oraşelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local, după o dreaptă şi prealabilă despăgubire, conform legii.
- EXTRAVILAN = Teritoriu din afara intravilanului localităţii cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activităţi dependente sau nu de funţiunile localităţii, conform planurilor de urbanism şi de amenajarea teritoriului.
    - I.M.M.- întreprinderi mici şi mijlocii compuse din:
    - unităţi micro – sub 10 angajaţi;
    - unităţi mici – între 10 şi 49 angajaţi;
    - unităţi mijlocii – între 50 şi 249 angajaţi;
    - unităţi mari – peste 250 angajaţi.
- INFRASTRUCTURA = Echiparea tehnică a unei localităţi sau a unui teritoriu cu reţele tehnice, precum şi instalaţiile conexe subterane sau supraterane. Ex reţele şi instalaţii de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicaţii, drumuri, reţele stradale, sisteme de irigaţii etc.
- INSTITUŢII PUBLICE = Construcţii ce adăpostesc funcţiuni şi activităţi destinate utilităţii publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
- INTERDICŢIE DE CONSTRUIRE = Reglementare impusă pentru unele zone sau trenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcţii şi amenajări, conţinută în documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului şi instruită în conformitate cu prevederile legale. Interdicţia poate fi definitivă sau temporară, în funcţie de conţinutul şi nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicţia de construire poate fi considerată grevată de o servitute şi considerată, după caz, în registrul cadastral.
- ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR = Înălţimea construcţiilor măsurată la nivelul faţadelor reprezintă diferenţa de altitudine dintre nivelul terenului natural şi un punct determinat de:
    - streaşină, pentru construcţiile cu acoperişul în pantă
    - punctul de rupere al pantei pentru construcţiile mansardate
    - partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiş terasă;
    - streaşina lucarnelor.
- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a

parapetului terasei, înălţimea şi numărul de niveluri al clădirilor în pantă se va considera la intrarea principală în imobil, respectiv cea care se vede din stradă.

- MOBILIER URBAN = Lucrări de utilitate publică şi decorative amplasate în spaţii publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, bănci, coşuri pentru gunoi, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulaţie, panouri de afişaj, firme etc.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul (transformat în procente), dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia la sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. În calculul proiecţiei nu vor fi incluse terasele descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, platformele scărilor de acces şi nici elementele cu rol decorativ sau de protecţie ca streaşini, copertine etc. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită. Curţile de aerisire cu suprafaţa până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafaţa construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- RAZA DE SERVIRE = Distanţa exprimată în m sau timp de acces între ampasamentul instituţiilor publice sau serviciilor şi cel al locuinţelor, servite de acestea. Distanţele minime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituţii publice şi servicii.
- REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsă în proiecte şi în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare şi conformare a construcţiilor pe terenurile aferente acestora. Componetele determinante ale regimului de construire sunt: aliniere faţă de limitele terenului, înălţimea construcţiilor şi procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcţii.
- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM = Document aprobat de Guvernul României prin *HG nr. 525/ 1996* (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996 şi republicat în Monitorul Oficial Nr. 856/2002) care reglementează activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului, prcum şi autorizarea construcţiilor în toate localităţile şi unităţile teritorial-administrative.
- SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanţate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în reţea la nivel de zona rezidenţială şi de cartier – creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli, cluburi, biblioteci de cartier, comerţ alimentar şi nealimentar, prestări servicii etc.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăţi, companii, firme, asociaţii care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.