



PROIECTANT: TQM MANAGEMENT SRL

**BENEFICIAR: COMUNA MUNTENII DE SUS,
JUDEȚUL VASLUI**

Adresă: Localitatea Muntenii de Sus, județul Vaslui,

Cod poștal: 737512

Telefon: 0235-361.626, Fax: 0235-361.516,

E-mail: contact@munteniidesus.ro



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI RLU
SAT SATU-NOU, COMUNA MUNTENII DE SUS, JUDEȚUL VASLUI**

2016-2022

TQM MANAGEMENT SRL

EUID: ROONRC: J22/818/2011, C.U.I.: RO 28397610
Adresă: Municipiul Iași, Strada Lascăr Catargi, nr. 37,
et. 5, ap. 9, mansardă, ap. 10, județul Iași, CP: 700107
Telefon: 0742.739.609, Fax: 0367.815.932
E-mail: urbanism.tqm@gmail.com

Sistem
de management al
calității în conformitate
cu cerințele standardului
SR EN ISO 9001:2015
Certificat Nr. RO
1072/3/3/1

Sistem
de management al
mediului în conformitate
cu cerințele standardului
SR EN ISO 14001:2015
Certificat Nr. RO
1072/2/2/2



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 2/2016

BENEFICIAR: COMUNA MUNTENII DE SUS, JUDEȚUL VASLUI

PROIECTANT GENERAL: S.C. TQM MANAGEMENT S.R.L.

2018

2022

COLECTIV DE ELABORARE

S.C. TQM MANAGEMENT S.R.L.

Şef Proiect Economist BARIZ MIHAELA-DANA



Coordonator Arhitect Urbanist HEN IUSTIN-CONSTANTIN



**Colectiv de
elaborare** Arhitect Urbanist HEN IUSTIN-CONSTANTIN

BORDEROU GENERAL P.U.G. COMUNA MUNTENII DE SUS

PIESE SCRISE

VOLUMUL I	MEMORIU GENERAL
VOLUMUL II	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

(scara 1 : 25000 și 1 : 5000)

planşa nr. 1:	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU NAȚIONAL
planşa nr. 2:	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
planşa nr. 3:	SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI
planşa nr. 4:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE
planşa nr. 5:	R.L.U.
planşa nr. 6:	REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE
planşa nr. 7:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
planşa nr. 8:	ZONE DE RISC NATURAL

Cuprins

Preambul	1
Partea I – Prescripții Generale	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	2
SECȚIUNEA 1. ROLUL R.L.U.	2
SECȚIUNEA 2. BAZA LEGĂLA A ELABORĂRII	2
SECȚIUNEA 3. DOMENIU DE APLICARE	9
Partea II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	11
CAPITOLUL II. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	11
SECȚIUNEA 4. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN	11
SECȚIUNEA 5. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN	11
SECȚIUNEA 6. SUPRAFEȚE OCUPATE DE PAJIȘTI	12
SECȚIUNEA 7. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE	12
SECȚIUNEA 8. RESURSELE SUBSOLULUI	13
SECȚIUNEA 9. TERENURI ACOPERITE DE APĂ	13
SECȚIUNEA 10. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	14
CAPITOLUL III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	15
SECȚIUNEA 11. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE.....	15
SECȚIUNEA 12. ZONE DE PROTECȚIE	16
SECȚIUNEA 13. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE.....	18
SECȚIUNEA 14. P.O.T., C.U.T.....	18
SECȚIUNEA 15. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ.....	18
CAPITOLUL IV. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	19
SECȚIUNEA 16. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	19
SECȚIUNEA 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE	19
SECȚIUNEA 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	21
SECȚIUNEA 19. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	21
CAPITOLUL V. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII	22
SECȚIUNEA 20. ACESE CAROSABILE	22
SECȚIUNEA 21. ACESE PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI.....	22
CAPITOLUL VI. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	23
SECȚIUNEA 22. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	23
SECȚIUNEA 23. RACORDAREA ȘI EXTINDEREA REȚELELOR PUBLICE	24
SECȚIUNEA 24. ASIGURAREA EVACUĂRII DEȘEURILOR	24
CAPITOLUL VII. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	25
SECȚIUNEA 25. BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI	25
SECȚIUNEA 26. CONDIȚII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI	25
SECȚIUNEA 27. DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI.....	27
SECȚIUNEA 28. STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI	29
SECȚIUNEA 29. UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR	30
CAPITOLUL VIII. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	30
SECȚIUNEA 30. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	30

SECȚIUNEA 31. ÎMPREJMUIRI	31
Partea III - Zonificarea funcțională	32
CAPITOLUL IX. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....	32
SECȚIUNEA 32. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	32
Partea IV - Prescripții specifice pe zone, subzone funcționale și unități teritoriale de referință	34
Anexa nr. 1 - Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni.....	95
Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje	101
Anexa nr. 3 - Glosar de termeni	105

Preambul

- În cuprinsul prezentei documentații, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul se va denumi *Legea*. Pentru celelalte acte normative la care se fac mențiuni, se specifică numărul și titlul acestora.
- În cuprinsul prezentei documentații, amenajarea teritoriului se va denumi *A.T.*, iar urbanismul *U.*.
- În cuprinsul prezentei documentații, planul urbanistic general se va denumi *P.U.G.*. Pentru celelalte tipuri de documentații de *A.T.* și *U.* la care se fac mențiuni, se specific titlul acestora.
- În cuprinsul prezentei documentații, regulamentul general de urbanism se va denumi *R.G.U.*, iar regulamentul local de urbanism *R.L.U.*
- În cuprinsul prezentei documentații, unitatea administrativ teritorială de bază se va denumi *U.A.T.B.*

Partea I – Prescripții Generale

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

SECȚIUNEA 1. ROLUL R.L.U.

ART. 1. Prezentul regulament local de urbanism explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei MUNTENII de SUS din județul VASLUI și a fost elaborat având la bază legislația specifică în vigoare, precum și R.G.U. aprobat cu H.G.R. nr. 525 / 1996 republicat - 27.11.2002.

ART. 2. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei MUNTENII de SUS. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al localității.

ART. 3. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

SECȚIUNEA 2. BAZA LEGĂLA A ELABORĂRII

- ⇒ **Lege nr. 50/29.07.1991**- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aplicabilă de la 18.09.2018, modificată și actualizată de Ordonanța de urgență nr. 84 din 13.09.2018
- ⇒ **Lege nr. 18/19.02.1991** - Legea a fondului funciar (modificată și actualizată de Legea nr. 231 din 02.08.2018), aplicabilă de la 09.08.2018.
- ⇒ **Lege nr. 33/27.05.1994**- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial pe data: 05.07.2011, în vigoare de la 08.07.2011.
- ⇒ **Lege nr. 481/08.11.2004** - Legea privind protecția civilă, aplicabilă de la 29.06.2009 (forma actualizată cu modificările și completările aduse de Ordonanța de urgență nr. 70 din 14.06.2009
- ⇒ **Lege nr. 10/18.01.1995** - Legea privind calitatea în construcții, aplicabilă de la 18.09.2018 (modificată și completată de Ordonanța de urgență nr. 84 din 13.09.2018).

- ⇒ **Ordin nr. 34/07.11.1995** - Ordin pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor, în vigoare de la 07.12.1995.
- ⇒ **Ordin nr. 4221/08.08.1995** - Ordin pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor, intrat în vigoare de la 07.12.1995.
- ⇒ **Ordin nr. 3422/01.08.1995** - Ordin pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor, în vigoare de la 07.12.1995.
- ⇒ **Ordonanta de urgenta nr. 195/22.12.2005** - Ordonanta de urgenta privind protectia mediului (forma actualizată cu modificarile și completările aduse de Ordonanta de urgenta nr. 75 din 19.07.2018)
- ⇒ **Legea nr. 7 / 13.03.1996** - Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, aplicabilă de la data 26.07.2018, modificată și completată de Legea nr. 185 din 18.07.2018.
- ⇒ **H.G nr. 525/27.06.1996** (Republicarea 1 din 2002) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, aplicabilă de la 30.12.2014 (modificarile si completările find aduse de H.G nr. 273 din 31.03.2010, H.G nr. 490 din 11.05.2011 și H.G. nr. 1180 din 29.12.2014).
- ⇒ **Legea nr. 107 / 25.09.1996** a apelor, aplicabilă de la 10.11.2017, actualizată prin Ordonanta de urgenta nr. 78 din 08.11.2017 - pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996.
- ⇒ **Legea nr. 114 / 11.10.1996** legea locuinței, aplicabilă de la data de 23.06.2017, modificată și completată de Lege nr. 143 din 16.06.2017 - Legea pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996.
- ⇒ **H.G nr. 930/11.08.2005** - Hotararea pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, în vigoare de la 02.09.2005.
- ⇒ **Ordonanta Guvernului nr. 43/28.08.1997** (Republicarea 1 din 1998) - Ordonanta privind regimul drumurilor, modificată și completată de Ordonanta de urgenta nr. 55 din 14.09.2016 și Lege nr. 154 din 26.06.2018.

- ⇒ **Legea nr. 157 / 07.10.1997** privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei adoptată la Granada la 03.10.1985 și semnată de România la 22 iunie 1996
- ⇒ **Legea nr. 171 / 24.11.1997** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a II-a – Apa
- ⇒ **Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** privind “Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale”
- ⇒ **Lege nr. 247/19.07.2005** - Legea privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, aplicabilă de la 01.01.2016, modificată și completată de Ordonanta de urgenta nr. 23 din 06.06.2012.
- ⇒ **O.U.G. nr. 12/07.07.1998** privind transportul pe căile ferate române si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, aplicabilă de la 29.11.2016, modificată și completată prin Ordonanta de urgenta nr. 83 din 16.11.2016.
- ⇒ **Ordinul comun** al M.L.P.A.T., Șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală și al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului **nr. 62 / N / 19.0 / 288 / 1.955 / 31.07.1998** privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale
- ⇒ **Legea nr. 213 / 17.11.1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, aplicabilă de la 29.11.2016, modificată și completată de Ordonanta de urgenta nr. 83 din 16.11.2016.
- ⇒ **Legea nr. 219 / 1998** privind regimul concesiunilor, abrogată prin O.U.G. nr. 34 / 2006 și înlocuită de O.U.G. nr. 54/2006, modificată și completată de Legea nr. 528 / 25.11.2004
- ⇒ **Ordin nr. 45/27.01.1998** - Ordin pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor, abrogat la data 18.09.2017 de Ordin nr. 1296 din 30.08.2017
- ⇒ **Ordin nr. 46/27.01.1998** - Ordin pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, **abrogat** la data 07.09.2017 de Ordin nr. 1295 din 30.08.2017
- ⇒ **Ordin nr. 47/ 06.03.1998** - Ordin privind ratele aferente contractelor de vanzare - cumparare de actiuni cumparate de F.P.S. care devin exigibile dupa data intrarii in vigoare a legii 55/1995, în vigoare de la 13.04.1998.

- ⇒ **Ordin nr. 48/27.01.1998** - Ordin pentru aprobarea Normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor, **abrogat** la data 12.09.2017 de Ordin nr. 1293 din 30.08.2017.
- ⇒ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ **G.P. 038 / 99** aprobat prin **Ordinul nr. 13 / N / 10.03.1999**
- ⇒ **Ordinul nr. 2032 / 14.07.1999** al Ministrului culturii pentru înființarea Comisiei de atestare în domeniul monumentelor istorice și aprobarea normelor și criteriilor de atestare a experților în domeniul protejării monumentelor istorice și a specialiștilor în domeniul conservării și restaurării monumentelor istorice, **abrogat** la data 17.11.2008 de Ordin nr. 2398 din 25.06.2008
- ⇒ Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ **G.M.-007-2000** aprobat prin **Ordinul nr. 21 / N / 10.04.2000**, **abrogat** la data 19.06.2002 de Ordin nr. 116 din 11.02.2002 și Ordin nr. 289 din 06.03.2002.
- ⇒ **Legea nr. 5 / 12.04.2000** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a III-a – Zone protejate, modificată și completată de Ordonanța de urgență nr. 49 din 31.08.2016.
- ⇒ **H.G. nr. 540 / 22.06.2000** privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, **abrogat** la data 16.04.2014 de Hotărâre nr. 257 din 09.04.2014.
- ⇒ **Legea nr. 215 / 23.05.2001** privind administrația publică locală, modificată și completată de Lege nr. 52 din 02.03.2018
- ⇒ **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, aplicabilă de la 25.06.2018, modificată și completată de Ordonanța de urgență nr. 51 din 21.06.2018
- ⇒ **Legea nr. 351 / 06.07.2001** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități
- ⇒ **Legea nr. 378 / 10.07.2001** pentru aprobarea O.G. nr. 43 / 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, modificată și completată prin **Legea nr. 462 / 12.11.2003**
- ⇒ **Legea nr. 422 / 18.07.2001** privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare prin O.U.G. nr. 77 / 26.06.2009 privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc, **Legea nr. 261 / 16.07.2009** privind aprobarea O.U.G. nr. 214 / 2008

pentru modificarea și completarea Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții [cu intrare în vigoare la 14.10.2009], H.G. nr. 1410 / 04.12.2009 privind reorganizarea unor instituții aflate în subordinea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național, O.U.G. nr. 43 / 13.05.2010 pentru modificarea unor acte normative în vederea reducerii sau simplificării administrative a unor autorizații/avize/proceduri ca urmare a măsurilor asumate de Guvernul României în cadrul Planului de simplificare aferent Memorandumului de înțelegere dintre Comunitatea Europeană și România, O.U.G. nr. 12 / 15.02.2011 pentru reorganizarea unor instituții aflate în subordinea Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, precum și pentru reducerea unor cheltuieli și Legea nr. 187 / 12.11.2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 286 / 2009 privind Codul penal [cu intrare în vigoare de la 01.02.2014] și prin Lege nr. 209 din 03.11.2017 Legea pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

- ⇒ **Legea nr. 564 / 19.10.2001** pentru aprobarea O.G. nr. 47 / 2000 privind stabilirea unor masuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.
- ⇒ **Legea nr. 575/22.10.2001** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, în vigoare de la 17.11.2001
- ⇒ **Ordinul nr. 2043/11.04.2002** al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, în vigoare de la 29.05.2002
- ⇒ **Legea nr. 413 / 26.06.2002** privind aprobarea O.G. nr. 79 / 30.08.2001 pentru modificarea și completarea O.G. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, în vigoare de la 12.07.2002
- ⇒ **Legea nr. 451 / 08.07.2002** de ratificare a Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, în vigoare de la 26.07.2002
- ⇒ **H.G. nr. 1309 / 20.11.2002** pentru aprobarea Normelor metodologice privind quantumul timbrului monumentelor istorice și modalitățile de percepere, încasare, virare, utilizare și evidențiere a sumelor rezultate din aplicarea acestuia, **abrogat** la data 14.02.2008 de Hotărâre nr. 1502 din 12.12.2007, Hotărârea pentru aprobarea Normelor metodologice privind quantumul timbrului monumentelor istorice și modalitățile de percepere, încasare, virare, utilizare și evidențiere a sumelor rezultate din aplicarea acestuia, în vigoare de la 14.02.2008.

- ⇒ **H.G. nr. 382 / 02.04.2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, în vigoare de la 16.04.2003.
- ⇒ **H.G. nr. 447 / 10.04.2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații, aplicabilă de la 05.09.2013.
- ⇒ **Legea nr. 203 / 16.05.2003** republicată în 26.01.2005 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european, în vigoare de la 29.01.2005.
- ⇒ **H.G. nr. 610 / 29.05.2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind procedura de acordare a creditelor necesare efectuării de lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoanele fizice sau juridice de drept privat, în vigoare de la 10.06.2003
- ⇒ **H.G. nr. 1430 / 04.12.2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind situațiile în care Ministerul Culturii și Cultelor, respectiv autoritățile administrației publice locale, contribuie la acoperirea costurilor lucrărilor de protejare și de intervenție asupra monumentelor istorice, proporția contribuției, procedurile, precum și condițiile pe care trebuie să le îndeplinească proprietarul, altul decât statul, municipiul, orașul sau comuna (M.O. nr. 905/18 decembrie 2003)
- ⇒ **Ordinul nr. 2682 / 13.06.2003** al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minime de evidență a monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare, **abrogat** la data 17.07.2008 de Ordin nr. 2260 din 18.04.2008 - Ordin privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, în vigoare de la 17.07.2008
- ⇒ **Ordinul nr. 2684 / 18.06.2003** al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Metodologiei de întocmire a obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acestuia, în vigoare de la 24.06.2003.
- ⇒ **H.G. nr. 493 / 01.04.2004** pentru aprobarea Metodologiei privind monitorizarea monumentelor istorice înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și a Metodologiei privind

elaborarea și conținutul-cadru al planurilor de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista Patrimoniului Mondial, în vigoare de la 30.04.2004.

- ⇒ **H.G. nr. 974 / 15.06.2004** privind normele de supraveghere, inspecție sanitară și monitorizare a calității apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile, aplicabilă de la 10.12.2015, modificată și completată de următoarele acte: Ordonanța nr. 11 din 29.01.2010, H.G. nr. 342 din 04.06.2013 și Legea nr. 301 din 27.11.2015.
- ⇒ **H.G. nr. 930 / 11.08.2005** privind protecția sanitară a surselor și instalațiilor de aprovizionare cu apă, în vigoare de la 02.10.2005.
- ⇒ **O.U.G. NR. 195/2005** privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare; aplicabilă de la 19.07.2018.
- ⇒ **Legea nr. 259 / 06.07.2006** pentru modificarea și completarea Legii nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, în vigoare de la 06.07.2007.
- ⇒ **Legea nr. 363 / 26.09.2006** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea I – Rețele de transport, aplicabilă de la 29.09.2006.
- ⇒ **Legea nr. 265 / 2006** privind protecția mediului, în vigoare de la 09.07.2006.
- ⇒ **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare; aplicabilă de la 19.10.2014.
- ⇒ **Legea nr. 100 / 19.04.2007** pentru modificarea și completarea Legii nr. 351 / 06.07.2001 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, în vigoare de la 30.04.2007.
- ⇒ **Legea nr. 190 / 09.06.2009** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142 / 28.10.2008 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, în vigoare de la 12.06.2009.
- ⇒ **Legea nr. 287 / 17.07.2009** privind Codul Civil, în vigoare de la 01.10.2011.
- ⇒ **O.U.G. nr. 64 / 2010** privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 / 1996, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 71/ 2011, aplicabilă de la 01.10.2011

- ⇒ **Legea nr. 153/2011** privind măsuri de creștere a calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor, aplicabilă de la 09.07.2016.
- ⇒ **Ordin nr. 1278 / 20.04.2011** pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, în vigoare de la 13.05.2011.
- ⇒ **Legea nr. 60 / 17.04.2012** privind aprobarea O.U.G. 79 / 30.09.2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287 / 15.07.2009 privind Codul Civil, în vigoare de la 20.04.2012
- ⇒ **Legea nr. 185 / 05.07.2013** privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, Republicată în temeiul art. 8 din Legea nr. 154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 511 din 3 iulie 2017.
- ⇒ **Legea nr. 229 / 15.07.2013** pentru completarea art. 13 din Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, și pentru completarea art. 56 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în vigoare de la 21.07.2013.
- ⇒ **Ordinul nr. 119 / 04.02.2014** al Ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat de următoarele acte: - Hotărare nr. 741 din 12.10.2016, Ordin nr. 994 din 09.08.2018, și Ordin nr. 1378 din 30.10.2018
- ⇒ **Ordinul nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism; în vigoare de la 17.03.2016
- ⇒ **Ordinul nr. 994 / 09.08.2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119 / 2014, în vigoare de la 21.08.2018.

SECȚIUNEA 3. DOMENIU DE APLICARE

ART. 4. Prezentul R.L.U. se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al unității administrativ teritoriale, precum și în extinderile acestuia, propuse conform P.U.G. a fi efectuate până în anul 2025, în interiorul unității administrativ teritoriale.

ART. 5. Pentru terenurile situate în teritoriul actual intravilan, în zonele afectate de reparcelări rezultate din conformarea parcelelor de origine agricolă pentru viitoare funcțiuni propuse prin P.U.G., în zonele de extindere ale intravilanului, zona centrală și în zonele propuse pentru conversii funcționale, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform Legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale unității administrativ teritoriale, în conformitate cu P.U.G.. Stabilirea ordinii elaborării Planurilor Urbanistice Zonale pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al comunei Costești. privind dezvoltarea localităților.

Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale vor fi identificate în Planul de Propuneri și Reglementări urbanistice.

Partea II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

CAPITOLUL II. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

SECȚIUNEA 4. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN

ART. 6. Potrivit Legii nr. 18/1991 – republicată, art. 92, alin. 1 – “amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă”.

ART. 7. Excepțiile sunt prevăzute la art. 92 alin. 2: “Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatarei țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă”.

ART. 8. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr. 50/1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole.

ART. 9. (1) În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În aceasta categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

SECȚIUNEA 5. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

ART. 10. Prin PUG se stabilește intravilanul comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

ART. 11. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea zonării funcționale condițiilor impuse de Legea nr. 50/1991 (republicata 1997) “terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire”. Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de către autoritățile locale la O.C.P.I. Vaslui.

ART. 12. În zonele de urbanizare prevăzute prin PUG în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, planurile urbanistice zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului ANIF.

SECȚIUNEA 6. SUPRAFEȚE OCUPATE DE PAJIȘTI

ART. 13. Potrivit OUG nr. 34/2013, aprobată prin Legea nr. 86/2014, art. 5, alin. 2 – “se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor” .

ART. 14. Excepțiile sunt prevăzute la art. 5 alin. 3: “Prin excepție de la prevederile alin. (2), scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:

- a) construcțiilor care servesc activitățile agricole, precum și anexelor la exploatațile agricole;
- b) refugiilor montane, în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) drumurilor publice și private;
- d) investițiilor realizate din fonduri europene;
- e) locuințelor și investițiilor în cadrul unor programe de dezvoltare / locală / județeană / regională aprobate de autoritățile administrației publice locale;
- f) acvaculturii cu infrastructura și utilitățile necesare.”

SECȚIUNEA 7. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

ART. 15. Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic din 19.03.2008 art. 2 alin.1 și sunt incluse în fondul forestier national terenurile cu o suprafața de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație. Terenurile delimitate în prezentul P.U.G. ca având utilizarea pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin planuri urbanistice zonale.

ART. 16. Prin excepție de la prevederile art. 13 pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

ART. 17. Conform normelor specifice în vigoare (Codul Silvic din 19.03.2008) proprietatea forestieră nu poate fi divizată sub limita de 1ha.

SECȚIUNEA 8. RESURSELE SUBSOLULUI

ART. 18. (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U.

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

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

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

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

(6) Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

SECȚIUNEA 9. TERENURI ACOPERITE DE APĂ

ART. 19. (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se va face conform art. 7 din R.G.U.

(2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este

interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

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

(4) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție în conformitate cu Legea nr. 107/1996 art. 40 și anexa 2 pentru albia minoră a cursurilor de apă curgătoare de pe teritoriul administrativ al comunei MUNTENII de SUS după cum urmează: lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă va fi de 5 m pentru pârâuri și de 15 m pentru râuri.

(5) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100 m, pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția aval de priză și de o parte și de alta a prizei.

SECȚIUNEA 10. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

(1) Pe teritoriul comunei Muntenii de Sus nu sunt monumente incluse în Lista Monumentelor istorice și nici situri arheologice incluse în Repertoriul Arheologic Național.

(2) Pentru siturile arheologice identificate pe raza comunei Muntenii de Sus și pentru care au fost demarate procedurile de includere în Repertoriul Arheologic Național, precum și pentru zonele lor de protecție propunem:

i. interzicerea oricăror lucrări de construcție fără avizul Ministerului Culturii sau a serviciilor deconcentrate.

ii. interzicerea lucrărilor de amenajare și pregătire a terenului (nivelarea terenului, defrișări – prin smulgerea din rădăcini a arborilor și arbuștilor) fără avizul Ministerului Culturii sau a serviciilor deconcentrate.

iii. lucrările care vor fi executate în arealul siturilor arheologice, delimitate conform acestui studiu, ce presupun intervenții în sol la adâncimi mai mari de 40 cm, vor fi executate în urma unei cercetări arheologice efectuate conform unui aviz de cercetare arheologică preventivă, cercetare efectuată de o instituție abilitată de Ministerul Culturii.

iv. lucrările care vor fi executate în arealul zonei de protecție a siturilor arheologice, delimitate conform acestui studiu, ce presupun intervenții în sol la adâncimi mai mari de 40 cm, vor fi executate numai sub supraveghere arheologică efectuată conform unui aviz de supraveghere arheologică, supraveghere efectuată de o instituție abilitată de ministerul culturii.

v. interzicerea lucrărilor agricole de orice natură pe suprafața siturilor arheologice tumulare: Muntenii de Sus – *Tumulul 1*, Muntenii de Sus – *Tumulul 2*, Muntenii de Sus – *Movila Boului*.

(3) Pentru terenurile agricole care cuprind situri arheologice se va respecta legislația cu privire la vânzarea/cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, conform Legii 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în intravilan.

CAPITOLUL III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

SECȚIUNEA 11. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

ART. 20. Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele reglementări:

- ❖ pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o **probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren**, documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și, în plus, vor include studii de stabilitate generală;
- ❖ pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o **probabilitate mare și critică de producere a alunecărilor de teren**, în cadrul PUZ se va realiza în mod obligatoriu o **expertiză geotehnică** întocmită de persoane calificate (experți). Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (PUZ, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra/subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea

acceselor/drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT etc. Studiile geotehnice pentru imobile vor ține cont de concluziile expertizei geotehnice aferente zonei și vor fi asumate de către persoana care a efectuat expertiza geotehnică pe amplasament. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007;

- ❖ pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o **probabilitate mare și critică de producere a alunecărilor de teren** este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate **Cartii construcției**. De asemenea datele măsurărilor efectuate vor fi furnizate Primăriei și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul comunei. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și inclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate inclinometric va fi asumata de persoana care a întocmit Expertiza geotehnică.

ART. 21. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

ART. 22. Pe terenurile inundabile se instituie interdicție temporară de construcție până la eliminarea cauzelor care au produs perspectiva deficiență.

SECȚIUNEA 12. ZONE DE PROTECȚIE

ART. 23. (1) Zonele de protecție sunt marcate în planșa 3. „Reglementari Urbanistice”.

(2) Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza consultării Direcției de Sănătate Publică.

(3) Se va consulta Direcția de Sănătate Publică pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

ART. 24. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu H.G.R. nr. 930/2005; pentru fântânile publice care captează apă din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

ART. 25. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3 m față de conductele rețelei de apă potabilă, de 10 m față de locuințele vecine, de 20-50 m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mana, izvoare captate etc.).

ART. 26. (1) Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agrozootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu O.M.S. nr. 994/2018.

(2) Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

ART. 27. Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a conductelor de transport apă, linii de înaltă și medie tensiune etc.

ART. 28. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a conductelor de transport apă, linii de înaltă și medie tensiune, etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.

ART. 29. Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție.

ART. 30. Pentru sistemul de canalizare, documentația spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform art. 28 din O.M.S. nr. 994/2018.

ART. 31. (1) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4 / 09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49 / 29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24 m pentru LEA 20kV și 37 m pentru LEA 110kV.

(2) Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

SECȚIUNEA 13. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

ART. 32. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ART. 33. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

ART. 34. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea nr. 350/2001 art. 32, art. 46).

SECȚIUNEA 14. P.O.T., C.U.T.

ART. 35. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

SECȚIUNEA 15. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

ART. 36. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în PUG, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este

interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

ART. 37. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

ART. 38. Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

ART. 39. Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea unității administrativ teritoriale.

ART. 40. Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

CAPITOLUL IV. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATII

SECȚIUNEA 16. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

ART. 41. Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la RGU.

SECȚIUNEA 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

ART. 42. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

ART. 43. a. Zonele de protecție ale drumurilor situate în afara intravilanului localităților sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

b. Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

ART. 44. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

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

ART. 45. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

ART. 46. Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la art. 44, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

ART. 47. Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de PUG și marcate ca atare pe planșa planșa 3 „Reglementări Urbanistice”, este interzisă.

ART. 48. În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevazute de PUG și marcate pe planșa 3 „Reglementări Urbanistice”, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în CU.

ART. 49. Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa 3 „Reglementări Urbanistice”.

SECȚIUNEA 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

ART. 50. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ART. 51. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

ART. 52. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care P.U.G. prevede realinieri, aliniamentul se considera cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

ART. 53. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
- b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

SECȚIUNEA 19. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

ART. 54. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ART. 55. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

CAPITOLUL V. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

SECȚIUNEA 20. ACCESE CAROSABILE

ART. 56. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ART. 57. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 54, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

ART. 58. Numărul și configurația acceselor prevăzute la art. 56 se determină conform anexei nr. 4 la RGU.

ART. 59. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

SECȚIUNEA 21. ACCESE PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI

ART. 60. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

ART. 61. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

ART. 62. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART. 63. (1) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru

fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

(2) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minima de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

CAPITOLUL VI. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

SECȚIUNEA 22. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ART. 64. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

ART. 65. Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

ART. 66. (1) În intravilanul localităților nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual cu excepția UTR-urilor pentru care prezentul regulament permite realizarea acestor soluții.

(2) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

ART. 67. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

ART. 68. (1) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

ART. 69. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de apă pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

SECȚIUNEA 23. RACORDAREA ȘI EXTINDEREA REȚELELOR PUBLICE

ART. 70. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin P.U.G..

ART. 71. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 72. (1) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(2) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

ART. 73. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

ART. 74. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul sau de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

SECȚIUNEA 24. ASIGURAREA EVACUĂRII DEȘEURILOR

ART. 75. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

CAPITOLUL VII. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

SECȚIUNEA 25. BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

ART. 76. (1) Conform alin. 6 al art. 6 din Legea nr. 50/1991 republicată în 2004, modificată și completată de Legea nr. 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasari de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui CU;

(2) Conform alin. 3 al art. 47 din Legea nr. 350/2001 completată și modificată prin Legea nr. 289/2006 și prin Ordonanța Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicată în M.O. nr. 628/29.08.2008, intrată în vigoare în data de 01.09.2008) elaborarea PUZ este obligatorie în cazul parcelarilor.

ART. 77. Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alaturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate (art. 30 R.G.U).

ART. 78. Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune (Legea nr. 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP nr. 534/2001).

ART. 79. (1) Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior.

(2) Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

SECȚIUNEA 26. CONDIȚII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

ART. 80. În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă

a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

ART. 81. Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

- a) terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă;
- b) pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
- c) așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

ART. 82. Pentru a putea obține **aprobarea parcelării unui imobil din intravilan** proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil **certificatul de urbanism**. Acesta se va obține de la Primaria comunei MUNTENII de SUS, și prin el autoritățile publice locale sunt obligate conform Legii nr. 350/2001 să solicite întocmirea unui PUZ ce se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

ART. 83. (1) Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

(2) Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Apele Române și Agenția de Protecția Mediului.

(3) Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează să se execute de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelări cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Române și al Agenției de Protecție a Mediului.

(4) Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator - aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500 mp, conform

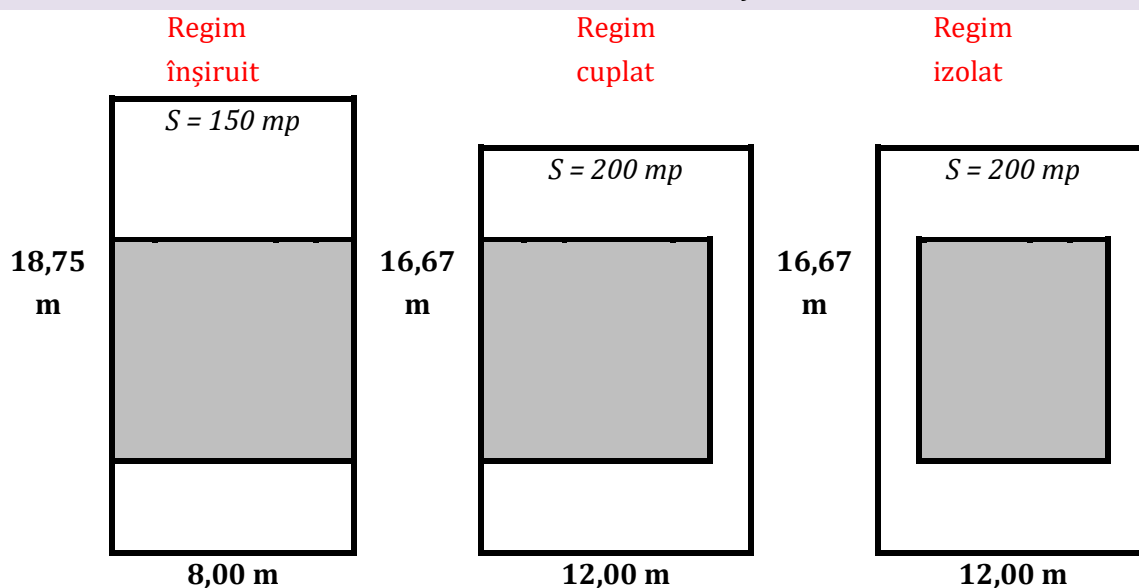
prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

SECȚIUNEA 27. DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

ART. 84. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

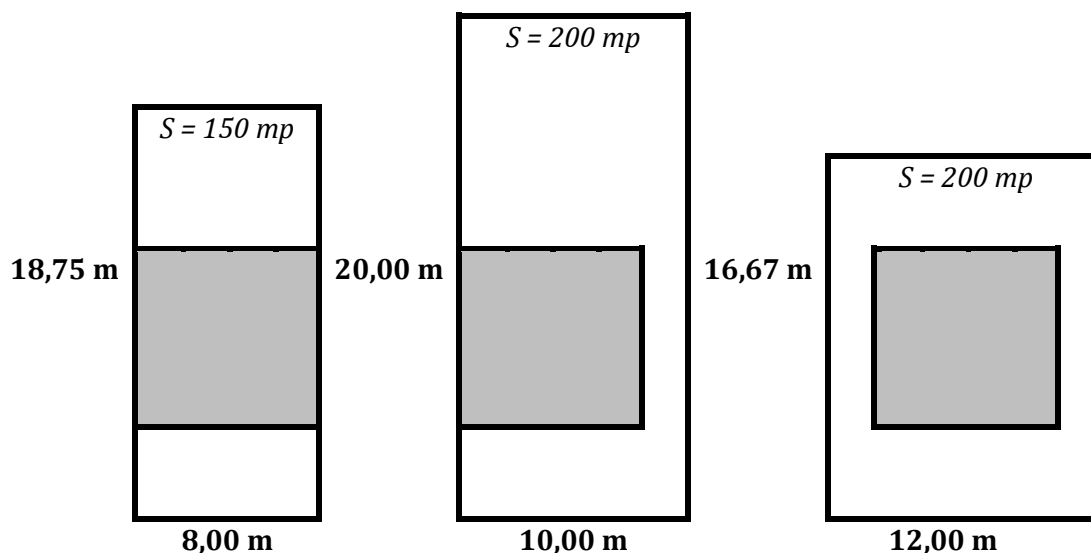
CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P - P+2 NIVELURI - conform R.G.U.			
Front minim	- înșiruit	8 m	POT maxim în zone exclusive rezidențiale cu P÷P+2 niveluri = 35%
	- cuplat, izolat	12 m	
Suprafață minimă	- înșiruit	150 mp	
	- cuplat, izolat	200 mp	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	- cel puțin egal (recomandat 3/5)		
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P - P+2 NIVELURI - conform P.U.G.			
Front minim	- înșiruit	8 m	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	- cuplat, izolat	10 m	
Suprafață minimă	- înșiruit	150 mp	
	- cuplat, izolat	200 mp	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	- maxim 1/3 (recomandat 3/5)		

PARCELĂRI NOI P - P+2 NIVELURI - în conformitate cu R.G.U.



INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P - P+2 NIVELURI - conform P.U.G.

(în afara zonei protejate)



Notă: Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la un drum sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

ART. 85. Pentru parcele cu o suprafață de până la 150 mp și care au asigurat accesul dintr-o circulație publică existentă, în condițiile legii, sunt exceptate de la interdicția temporară de construire ce a fost instituită pentru realizarea unei documentații urbanistice PUD/PUZ (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerința legală de suprafață minimă pentru demararea unei astfel de documentații).

ART. 86. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerința legală de suprafață minimă pentru demararea unei astfel de documentații)

ART. 87. Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp cu raportul laturilor peste 1/5 sau parcelări din care rezultă un număr mai mare de 4 parcele se vor elabora și aproba documentații P.U.Z (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerința legală de suprafață minimă pentru demararea unei astfel de documentații).

ART. 88. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile de la art. 6 din prezentul regulament. Parcelele sunt considerate construibile dacă

adâncimea loturilor este mai mare sau egală cu aliniamentul loturilor.

SECȚIUNEA 28. STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

ART. 89. (1) Orice parcelare în care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie să aiba cel puțin o stradă deschisă la ambele capete.

(2) Străzile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în alineatele următoare.

(3) Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație.

(4) Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa 3. „Reglementări Urbanistice”.

(5) Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de minim 3,5 m lățime creat pe teren propriu și cu o adâncime de maxim 30,0 m de la alinierea străzii.

(6) Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime de la alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de minim 10,0 m (aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor).

(7) Pentru artere de mare circulație întreruperea provenită dintr-o parcelare se va face conform reglementărilor de conformare a drumurilor și străzilor în vigoare.

ART. 90. (1) Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se va preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.

(2) La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 50 000 mp – în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comerț, școală, biserică, terenuri de sport, etc).

(3) Aceasta suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafața între 50000 și 200000 mp și de minim 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200000 mp.

SECȚIUNEA 29. UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

ART. 91. (1) Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios.

(2) Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

CAPITOLUL VIII. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA 30. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

ART. 92. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ART. 93. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

ART. 94. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața unității administrativ teritoriale, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor, subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

ART. 95. Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Vaslui.

ART. 96. La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (masurată la un metru deasupra solului);
- e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

ART. 97. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea nr. 343/2007.

SECȚIUNEA 31. ÎMPREJMUIRI

ART. 98. (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Partea III - Zonificarea funcțională

CAPITOLUL IX. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA 32. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ART. 99. (1) Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- b) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- c) înălțimea maximă admisă.

(2) Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de **U.T.R.**

ART. 100. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a construcțiilor conformă legislației specifice în vigoare.

ART. 101. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislația specifică în vigoare.

ART. 102. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZONA PENTRU LOCUINȚE - L	
L	Locuire individuală în clădiri cu înălțime mică (maxim P+2E, 3N), Hcornișă max = 10m
ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII - IS	
Is	Zona pentru instituții și servicii publice
ZONA MIXTĂ - M	
ML	Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție, manufactură, inclusiv locuire
ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - ID	
ID	Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente
ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE - A	
A	Unități agricole, de producție, agrozootehnice, depozitare și servicii aferente
ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - C	
C	Subzona transporturi rutiere
ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT - SP	
Sp1	Subzona spațiilor verzi amenajate, scuaruri și grădini publice, parcuri cu acces nelimitat

Sp3	Subzona spațiilor verzi pentru sport
Sp3	Subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație, infrastructura tehnică, ape)
ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - GC	
GC	Cimitire
ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ - R	
R	Echipamente tehnico-edilitare

ART. 103. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a U.A.T.B.¹ în perioada 2020-2030, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

ART. 104. Totodată R.L.U. ține seama de modificările apărute legislației specifice ce se reflectă în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și a construcțiilor (Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 și Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare și alte acte normative și ordine implicite).

¹ U.A.T.B. - Unitate administrativă teritorială de bază Muntenii de Sus

Partea IV - Prescripții specifice pe zone, subzone funcționale și unități teritoriale de referință

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

L - zona cu locuire individuală în clădiri cu înălțime mică (maxim P+2E, 3N), Hcornisa max = 10 m, situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu. Zonă dezvoltată în etape succesive, organic și/sau planificat. Zonă cu diversitate morfo-spațială mare.

Zona funcțională este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. (MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E, 3 N (niveluri), în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă

mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 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 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- service auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(a) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone construite	
	Suprafața - mp -	Front - m -	Suprafața - mp -	Front - m -	Suprafața - mp -	Front - m -
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolată	200	12	350	14	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

(b) – adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(c) – pentru parcelele care nu au forme rectangulare, unghiul format de aliniamentul parcelei cu fiecare din limitele laterale ale parcelei trebuie să fie cuprins între 750 – 1050.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 9,00 metri pe străzile de categoria a III-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosință locală).

(2) Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii.

(3) În cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,00 metri pe străzi de categoria a IV-a și 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

(4) În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 4,00 metri pe străzi de categoria a IV-a și 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- retras față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor

întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

(2) Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

(3) Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri.

(4) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(5) În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

(3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilitați.

(4) Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un

spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m.

(5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

(6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(7) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(8) Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(9) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(10) Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m vor avea o lățime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime, iar cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

(11) Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime, iar cele cu o lungime de 30,00 m până la maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și

supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

(12) Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

(2) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.

(3) Pentru locuințe se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la coamă (metri)	Număr niveluri convenționale	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
L	11	P+2E, 3N	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(2) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 metri.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor

din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

(4) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

(5) Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

(6) Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material și evitarea transpunerii unor forme constructive tradiționale prin folosirea de materiale noi (de exemplu: acoperirea cu țiglă ceramică înlocuită cu soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică, sau țeserea blocurilor ceramice de zidării aparente în sens contrar sensului constructiv).

Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.

(7) Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.

(8) Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

(9) Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise.

(10) Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

(11) Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.

(12) Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

(13) Nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției.

(14) Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

(15) Următoarele materiale sunt strict interzise: placașe din PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.

(16) Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).

(17) Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

(18) Înlăturarea suspiciunii asupra subiectivității interpretării sensului restricțiilor de avizare enunțate mai sus poate fi făcută doar prin solicitarea unui punct de vedere scris din partea unui arhitect diplomat angajat în structurile de avizare (în structurile de urbanism la nivel local sau județen).

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

(2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(3) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la sistemul de rigole pentru colectarea apei pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(4) Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

(5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în sistemul de rigole.

(6) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(7) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

(3) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

(4) Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea

înălțimea maximă de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.

(2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc..

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) L : P+2E*: $POT_{maxim} = 35\%$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) L : P+2E*: $CUT_{maxim} = 1,23$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

IS - ZONA PENTRU INSTUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Subzona funcțională Is este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.;
- relația cu vecinătatea.

Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. (MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal (primărie, consiliul local,

- poliție, administrație financiară);
- instituții de învățământ preșcolar, primar, gimnazial sau liceal;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii de formare – informare;
- biblioteci, mediateci;
- poștă și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- săli expoziționale, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate de comerț;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, restaurante;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu

condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;

- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100,00 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- locuire individuală și colectivă;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,00 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădirile alcătuint fronturi continue și de minim 10,00 metri în cazul celor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu înălțimi peste P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,00 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,00 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

(2) Pe terenurile rămase libere în urma operațiunilor nefinalizate, se consideră construibile

parcelele care vor fi comasate sau reparcelate pentru a se încadra în condițiile generale de construibilitate enunțate în CAPITOLUL VII - SECȚIUNEA 28 - Articolul 91. al prezentului Regulament de Urbanism.

(3) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30,00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 9,00 metri pe străzile de categoria a III-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosința locală).

(2) În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează;

(3) Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât și spre spațiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi.

(2) În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

(3) Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor

retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

(4) Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri.

(5) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(6) În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile.

(2) Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

(3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

(4) Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150,00 m;

(5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile

acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(6) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(7) Numărul și configurația acceselor prevazute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(9) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lațime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

(10) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

(2) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.

(3) Pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 50 m² arie desfășurată.

(4) Pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
IS1	12	P+2E	(A) - 1 nivel ; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(2) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

(4) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

(5) Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc..

(6) Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material și evitarea transpunerii unor forme constructive tradiționale prin folosirea de materiale noi (de exemplu: acoperirea cu țiglă ceramică înlocuită cu soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică, sau țeserea blocurilor ceramice de zidării aparente în sens contrar sensului constructiv).

Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.

(7) Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.

(8) Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

(9) Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise.

(10) Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare

ale acestor culori).

(11) Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.

(12) Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

(13) Nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decăt cel prezent în vecinătatea construcției.

(14) Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

(15) Următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.

(16) Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).

(17) Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

(2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(3) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la sistemul de rigole pentru colectarea apei pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(4) Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

(5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în sistemul de rigole pentru colectarea apei pluviale

(6) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

(3) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase. Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.

(2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc..

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) I_s : P+2+M* : $POT_{maxim} = 50\%$

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) I_s : P+2+M* : $CUT_{maxim} = 1,8$

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ML - ZONA MIXTĂ

Zona mixtă ML a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor și în fondul construit existent în care se regăsește locuirea individuală.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungeste zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale comunei MUNTENII DE SUS.

Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. (MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,00 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni (sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare,

consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații profesionale, comerț cu amănuntul, mici activități manufacturiere, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.), cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 2200, produc poluare;
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 2200;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine

sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiunea minimă a terenului	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	300	12
Izolat	400	15

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 9,00 metri pe străzile de categoria a III-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosința locală).

(2) În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

(3) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri (aliniament posterior).

(4) În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de

minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

(2) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri.

(3) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(4) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri.

(5) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(6) Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor.

(7) În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

(3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

(4) Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m.

(5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(6) În mod exceptional se poate autoriza executarea construcțiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(7) Numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(9) În cazul constructiilor ce formeaza curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lațime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

(10) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

(2) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 200 metri de obiectivul deservit.

(3) Pentru locuințe se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie sau 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

(4) Pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 50 m² arie desfășurată.

(5) Pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,00 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
ML	11	P+2E	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

(2) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,00** metri.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

(4) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

(5) Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

(6) Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material și evitarea transpunerii unor forme constructive tradiționale prin folosirea de materiale noi (de exemplu: acoperirea cu țiglă ceramică înlocuită cu soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică, sau țeserea blocurilor ceramice de zidării aparente în sens contrar sensului constructiv).

Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.

(7) Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este

obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.

(8) Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

(9) Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise.

(10) Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

(11) Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.

(12) Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

(13) Nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decăt cel prezent în vecinătatea construcției.

(14) Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

(15) Următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.

(16) Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).

(17) Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

(18) Înlăturarea suspiciunii asupra subiectivității interpretării sensului restricțiilor de avizare enunțate mai sus poate fi făcută doar prin solicitarea unui punct de vedere scris din partea unui arhitect diplomat angajat în structurile de avizare (în structurile de urbanism la nivel local sau județen).

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

(2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(3) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la rețeaua de rigole stradale pentru colectarea apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(4) Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

(5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de rigole stradale pentru colectarea apelor pluviale

(6) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(7) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

(3) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

(4) Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.

(2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc..

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) **ML: P+2E*: POT_{maxim} = 45%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) **M: P+2E*: CUT_{maxim} = 1,35**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ID - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

Zona pentru unități industriale și depozitare se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale și de depozitare) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. (MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Pentru toate parcurile și platformele industriale, se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei MUNTENII de SUS din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

(1) Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

(2) Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale

legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S. vânzare) parcaje la sol și multietajate.

(3) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.

(4) Spații plantate – scuaruri.

(5) Terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice.

(6) Stații de alimentare cu carburanți.

(7) Unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii.

(8) Obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.

(9) Unități de alimentație publică.

(10) Servicii comerciale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0,60 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului C.2, Art. 4 din prezentul regulament.

(2) Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială.

(3) Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

- birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
 - instituții financiare sau bancare;
 - poștă și telecomunicații
- activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - producție manufacturieră;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;
- depozitări de materiale re folosibile.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona A1 este de 3000 m, iar deschiderea minimă la stradă de 50 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 9,00 metri pe străzile de categoria a III-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosința locală).

(2) Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria a III-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a IV-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1 sau A2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

(2) Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(3) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(4) Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(6) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

(7) Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

(2) Pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit;
- pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 50 m² arie desfășurată;

- pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

(2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

(3) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și la cele de canalizare odată cu implementarea proiectelor de canalizare în regim centralizat.

(2) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

(3) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(4) Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

(2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

(4) se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime.

(2) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ID : P+1* : POT_{maxim} = 60%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ID : P+1* : CUT_{maxim} = 1.2, CUT_{volumetric maxim} = 7.2;

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

A - ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

Zona funcțională A este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la

vecinătăți etc.

- relația cu vecinătatea.

Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. (MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Pentru conversia funcțională a tuturor unităților agricole existente este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei MUNTENII de SUS din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- (1) Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, acces auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- (2) Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
- (3) Sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- (4) Depozitare en-gros.
- (5) Comerț cu amănuntul.
- (6) Parcaje la sol și multietajate.
- (7) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.
- (8) Spații plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0,60 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului C.2, Art. 4 din prezentul regulament.

(2) Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială.

(3) Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

- birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
 - instituții financiare sau bancare;
 - poștă și telecomunicații
- activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - producție manufacturieră;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

(4) În cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluante; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru relaționarea și încadrarea corectă a subzonei cu vecinătatea în cadrul comunei MUNTENII de SUS.

(5) Se admit dezvoltarea în fondul construit existent funcțiuni de instituții publice și servicii, în speță centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu condiția ca activitățile agro-zootehnice și industriale, depozitare să înceteze complet; inserarea acestor funcțiuni se va face în urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de construibilitate în funcție de Regulamentul Local de Urbanism prezent.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;
- depozitări de materiale re folosibile.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona A2 este de 2000 m, iar deschiderea minimă la stradă de 30 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 9,00 metri pe străzile de categoria a III-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosința locală).

(2) Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria a III-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a IV-a.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1 sau A2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

(2) Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(3) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(4) Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(6) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

(7) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

(2) Pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit;
- pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 50 m² arie desfășurată;
- pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din

capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

(2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

(3) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și la cele de canalizare odată cu implementarea proiectelor de canalizare în regim centralizat.

(2) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

(3) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(4) Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

(2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

(4) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime.

(2) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A : P+1* : POT_{maxim} = 60%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A : P+1* : CUT_{maxim} = 1.2, CUT_{volumetric maxim} = 7.2;

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Zona pentru căi de comunicație se compune din următoarele subzone funcționale:

C - subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente;

Subzonele funcționale ale zonei de C sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. (MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;

- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi – 50,00 m.;
 - drumuri naționale – 22,00 m.;
 - drumuri județene – 20,00 m.;
 - drumuri comunale – 18,00 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislația în vigoare (Ordin 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI cu modificările și completările ulterioare).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

(2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în oraș);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea / extinderea aeroporturilor existente.

(3) Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate,

amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc..

(4) Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere.

(5) Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

(6) În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 6 al fiecărui capitol

din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.

(3) Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.).

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin. (4), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(6) Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(7) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(8) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

(9) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(10) Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice ce reglementează profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General.

(11) Pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de

construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulații secundare de grad III și IV, determinate de configurația parcelarului propus prin PUZ, conform condițiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcțională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulamentul, Secțiunea II, Articolul 4).

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- (2) Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- (2) Înălțime maximă de 10,00 m la cornișă, Regim maxim de înălțime P+1E.
- (3) Înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- (2) Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară.
- (2) Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.).

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în

extravilan.

(2) Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

(3) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(4) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

C : P+1* : POT_{maxim} = 50%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C : P+1* : CUT_{maxim} = 1.0;

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement se compune din următoarele subzone funcționale:

Sp1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice;

Sp3 – subzona destinată amenajărilor sportive;

Sp3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.).

Subzonele funcționale ale zonei destinată spațiilor verzi sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrul natural, etc.;
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea.

Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. (MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Sp1

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP1a.

Sp2

- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

Sp3

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sp1

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sp1+Sp2+Sp3

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sp1+Sp2+Sp3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Sp3

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Sp1+Sp2+Sp3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Sp1+Sp2+Sp3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Sp1+Sp2+Sp3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sp1+Sp2+Sp3

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- (3) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la

drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (2), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(6) Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(7) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(8) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

(9) Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Sp1+Sp2+Sp3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Sp1

(1) Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 6,00 metri și regimul maxim de înălțime de P+1E.

Sp2

(2) Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

SP3

(3) Conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor specifice generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Sp1+Sp2+Sp3

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sp1+Sp2+Sp3

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

(2) Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.).

Sp1+Sp2+Sp3

(3) Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sp1+Sp2+Sp3

(1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

(2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

(3) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SP1a+Sp2

(1) Conform normelor specifice existente.

(2) Se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

Sp3

(3) Conform normelor specifice existente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Sp1+Sp2 : P+1* : POT_{maxim} = 15%

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Sp3 : - ** : $POT_{\max} = - \% **$

***conform normativelor și legislației în vigoare*

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Sp1+Sp2 : P+1* : $CUT_{\max} = 0,3\%$

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

Sp3 : - ** : $CUT_{\max} = - **;$

***conform normativelor și legislației în vigoare*

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona funcțională GC este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. (MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- cimitire și clădiri anexă:
 - cimitire;
 - capelă mortuară;
 - mausoleu - osuar;
 - circulații carosabile;
 - parcaje;
 - circulații pietonale;
 - plantații;
 - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1)** Se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare
- (2)** Se vor respecta ariile de siguranță și de protecție stipulate de Ordinul ANRE 49-2007 referitoare la parcurile eoliene.
- (3)** Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,00 metri.
- (4)** Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente.
- (5)** Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1)** Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform legislației și normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1)** Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 9,00 metri pe străzile de categoria a III-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosința locală).
- (2)** Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform legislației și normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform legislației și normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1)** Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.
- (2)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (3)** În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (4)** Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- (5)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (6)** În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.
- (7)** Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8)** Se va asigura un procent de minim 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională G.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1)** Parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1)** În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 6,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P+1E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1)** Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public, etc. pentru fiecare subzonă funcțională.

(2) Se va asigura un punct sanitar.

(3) Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

(4) Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri; se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) GC* pentru construcții anexe : P+1 : POT_{maxim} = 50%

** pentru dimensionarea unui loc de veci se vor aloca 10 mp din care 15% circulații rutiere și pietonale, 3% spații verzi amenajate și 1% construcții (procentul aferent construcțiilor se va distribui pentru cruci, mauzolee, clădiri anexe).*

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) GC : P+1 : CUT_{maxim} = 1.0

R - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Zona funcțională R este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. (MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
 - birouri autonome;
 - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.
 - turbine eoliene, construcții și instalații aferente acestora.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare

(2) Se vor respecta ariile de siguranță și de protecție stipulate de Ordinul ANRE 49-2007 referitoare la parcurile eoliene.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la

stradă de minim 15 metri.

(2) Nu există condiționări de parcelar pentru parcurile eoliene decât cele generate de normele tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 9,00 metri pe străzile de categoria a III-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosința locală).

(2) Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

(3) În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria a III-a și de minim 6,00 metri pe străzile de categoria a IV-a.

(4) În cazul parcurilor eoliene nu există condiționări de aliniere eoliene în afara condițiilor generate de normele tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

(2) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

(3) În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

(4) În cazul parcurilor eoliene nu există condiționări de aliniere eoliene în afara condițiilor generate de normele tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

(2) Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

(3) În toate cazurile se vor respecta normele și legislația tehnică specifice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(3) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(4) Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(6) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

(7) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

(2) Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

(3) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția turbinelor eoliene, a instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,00 metri.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- (2) Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public, etc. pentru fiecare subzonă funcțională..

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
- (2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- (3) Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- (4) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
- (5) Parcurile eoliene se supun normelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (2) În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- (3) Parcurile eoliene se supun normelor tehnice specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) R : P+1* : POT_{maxim} = 50%

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) R : P+1* : **CUT_{maxim} = 1.0**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

Anexa nr. 1 - Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

- Sediul primăriei, Consiliul Local
- Sediul de partid
- Sediul de instituție, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție, regiune autonomă, etc
- Sediul de birouri

FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

- Sediul bancar, filială bancară
- Sediul de societate de asigurări (de bunuri, de persoane), sediul de bursa de valori și marfuri

FUNCȚIUNI TERȚIARE CU CARACTER INTRAURBAN

- Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp
- Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp
- Magazin general amplasat în zona centrală sau integrat la parterul unei clădiri de locuit
- Piață agroalimentară
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering
- Servicii cu acces public: servicii CATV (ghişee), tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (ghişee), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție matrimonială, birouri de traducere, birou notarial, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), curățătorie de haine, studioul foto/video, filială de bibliotecă/mediatecă, închiriere CD/DVD, etc;
- Servicii profesionale: cabinet medical de specialitate, cabinet de medicina veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiza/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelier de artă, servicii de consultanță juridică sau economică, laborator individual de tehnică dentară, cabinet individual de contabilitate etc;
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistentă IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinarie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari etc.

FUNȚIUNI TERȚIARE CU CARACTER EXTRAURBAN, DE MARI DIMENSIUNI

- Supermagazin (supermarket, hipermarket, cash/carry, unitati apartinand lanturilor de retail)
- Mall, Centru comercial
- Showroom auto, moto, alte produse

FUNȚIUNI DE CULT

- Lăcaș de cult
- Mănăstire, schit

FUNȚIUNI DE CULTURĂ

- Filarmonica, sală de concerte
- Teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși
- Muzeu, galerie de artă, ateliere de arta
- Bibliotecă, mediateca
- Casă de cultura
- Centru sau complex cultural, centru de conferințe
- Cinematograf
- Sală polivalentă, sală de spectacole
- Clubul copiilor
- Circ
- Club, discotecă, cazinou

FUNȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Învățământ preșcolar
- Școală primară
- Școală gimnazială
- Liceu
- Școală postliceală
- Școală profesională
- Centru educațional
- Spații de cazare pentru elevi

FUNȚIUNI DE SĂNĂTATE

- Spital general (cuplat sau nu cu policlinica)
- Clinica de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie etc)
- Asistență de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice)
- Policlinică
- Cabinete de medicină de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete stomatologice

- Alte unități de sănătate (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii)
- Creșă sau creșă specială
- Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi
- Azil de bătrâni
- Centru de asistență socială

FUNȚIUNI SPORTIVE

- Stadion
- Piscină
- Sală de sport specializată sau polivalentă
- Popicarie
- Pationoar
- Velodrom
- Strand
- Terenuri de sport în aer liber, teren de golf, minigolf
- Intreținere corporală

FUNȚIUNI DE TURISM

- Hotel * - *****
- Hotel apartament * - *****
- Motel * - **
- Vila ** - *****
- Pensiune turistica categoria urban * - *****
- Hostel, Youth Hostel. Camping * - *****
- Sat de vacanță ** - ***
- Tabără de vacanță pentru elevi
- Unitate de alimentație publică

FUNȚIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE ȘI CVAȘI-INDUSTRIALE

- Comerț en-gros, comert cu materiale de constructii
- Mica productie, depozitare, logistica, distributie si desfacere
- Parc de activități
- Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți

FUNȚIUNI INDUSTRIALE

- Hală de producție
- Sediul administrativ, spatii și anexe destinate personalului (exclus locuințe)
- Depozit, centru de distribuție și desfacere
- Centru de cercetare și formare profesională
- Incubator de afaceri
- Parc de activități
- Infrastructură și spații destinate IMM-uriilor

- Baza logistica, autobaza, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de marfuri
- Instalatie de transfer intermodal de marfuri
- Centru de colectare și depozitare fier vechi
- Centru de colectare, depozitare și valorificare deseuri și materiale reciclabile
- Autoservice, spalatorie auto
- Sediul serviciilor comunitare de utilități publice
- Stație de combustibili cu servicii aferente

FUNȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

- Aeroport
- Gara de persoane
- Autogara
- Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran
- Parcaj public de tip park&ride
- Depou pentru vehiculele transportului public
- Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentare publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc

FUNȚIUNI DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- Sediul serviciilor publice de gospodărire comună
- Piața agro-alimentară, piața de vechituri, obor
- Cimitir, capela, sediul administrativ și anexe ale cimitirului
- Crematoriu uman
- Centru de selectare deseuri
- Pepiniera, seră
- Depou pentru vehiculele transportului public
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- Adăpost pentru animale de casă
- Cimitir și crematoriu pentru animale de casă

FUNȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- Sediul administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclusiv locuințe

UNITATE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- Unitate militară
- Unitate de protecție civilă
- Unitate de poliție
- Unitate de jandarmerie
- Unitate de pompieri
- Unitate ale serviciilor de informații

FUNȚIUNI AGRICOLE

- Exploatarea terenurilor in scopul productiei agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea vitei de vie, pasuni, fanete, solarii, rasadnite
- Pepiniera viticola, pepiniera pomicola
- Plantatie de hamei si duzi
- Cultivarea plantelor cu folosinta industrială sau farmaceutica
- Statie de cercetare agricola
- Depozitarea produselor agricole
- Lucrari si amenajari de imbunatatiri funciare
- Drumuri de exploatare agricola
- Unitate de sortare, prelucrare si depozitare a produselor agricole; Anexe destinate personalului, exclus locuinte

LOCUIȚE

- Locuinte individuale (unifamiliale)
- Locuinte colective (multifamiliale)
- Garaje si parcaje aferente locuintelor

SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUIȚE

- Comert alimentar
- Comert nealimentar
- Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fortografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari
- Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar
- Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte

ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUIȚE

- Filiala a administratiei locale (primarie de cartier)
- Spatiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor
- Sediul al asociatiilor de proprietari
- Scoala primara si/sau gimnaziala
- Cresa, cresa speciala, gradinita, locuri de joaca acoperite
- Dispensar, centru de medicina de familie
- Biblioteca, mediateca, centru cultural
- Leagan de copii, orfelinat, centru de zi

- Azil de batrani, centru de asistenta pentru varstnici
- Sectie de politie, sediu al poilitiei comunitare
- Centru de asistenta sociala
- Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor
- Judecatorie
- Teren de sport, parc de cartier, loc de joaca

Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje

FUNȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

- Se va asigura:
 - a. 1 loc de parcare la 80 mp din ADC*, pentru funcțiuni care nu produc trafic public
 - b. 1 loc de parcare la 40 mp din ADC*, pentru funcțiuni care produc trafic public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate parcarii bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate minimă de 1 loc la 120 mp din ADC și suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare

LOCUIȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE CU ACCES ȘI LOT PROPRIU

- a. 1 (un) loc de parcare la o locuință a carei suprafața construită desfășurată este de maxim 100mp
- b. două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj la o locuință a carei suprafața construită desfășurată este mai mare de 100mp

LOCUIȚE COLECTIVE (MULTIFAMILIALE-BLOCURI):

- Se va asigura câte 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament. Față de prevederea anterioară, pentru vizitatori, este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite.
- Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 3 biciclete pentru fiecare apartament.
- Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

FUNȚIUNI COMERCIALE

- Pentru funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban (magazine integrate parterului clădirilor de locuit, complexe, centre și galerii comerciale amplasate în zona centrală sau în catierele constituite) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 35mp suprafață de vânzare.
- Se suplimentează cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilit, pentru salariați și aprovizionare.
- Pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere,

desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 50mp suprafață de vânzare.

- Pentru funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice (supermarket, hipermarket, mall, cash&carry, comerț en-gros, unități aparținătoare unor lanțuri de retail, etc) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 15mp suprafața de vânzare.
- Se suplimentează cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilit, pentru salariați și aprovizionare.

FUNȚIUNI DE CULT

- Biserici: se va asigura câte 1 loc de parcare la 20-30 de locuri pentru biserici fără arondare parohială.
Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere asigurarea ununi minim de 5 locuri de parcare.

FUNȚIUNI DE CULTURĂ

- Galerii, muzee: se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.
- Celelalte funcțiuni (săli de spectacol, spații pentru întruniri, conferințe, săli polivalente etc): se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri în sală.
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate parcării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate minimă de 1 loc la 15 locuri în sala

FUNȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice

FUNȚIUNI DE SĂNĂTATE

- Spitale si asistenta de specialitate (bolicronice, centre de recuperare, centre psihiatrice): se va asigura cate 1 loc de parcare pentru fiecare 5 paturi
- Policlinici, clinici de specialitate: se va asigura 1 loc de parcare la 25 mp ADC
- Cresa, cresa speciala: se va asigura 1 loc de parcare la 5 angajati, dar nu mai putin decât doua
- Leagan de copii, orfelinat: se va asigura 1 loc de parcare la 3 paturi, dar nu mai putin decat 3
- Azil de batrani: se va asigura 1 loc de parcare la 5 paturi, dar nu mai putin decat 3
- Celelalte functiuni: se va asigura cate 1 loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate parcarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate minima de stocare:

- Spitale si asistenta de specialitate: 1 loc la 30 de paturi
- Policlinici, clinici de specialitate: 1 loc la 60 mp ADC
- Cresa, cresa speciala: 1 loc la 25 de copii

- Leagan de copii, orfelinat, centru de zi: 1 loc la 3 paturi; Azil de batrani: 1 loc la 10 paturi.

In toate cazurile se asigura suplimentar minim 10% a totalului de parcare/garare stabilite, pentru personal/salariati

FUNȚIUNI SPORTIVE

- Terenuri de sport fără tribune: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport
- Terenuri de sport cu tribune, stadioane: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Sali de sport fara tribune: 1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport
- Sali de sport cu tribune: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Stranduri: 1 loc de parcare la 200 mp de parcelă;
- Piscine acoperite fara tribune: 1 loc de parcare la 5 locuri/ dulapuri individuale de vestiar
- Piscine acoperite cu tribune: 1 loc de parcare la 5 locuri/ dulapuri individuale de vestiar plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Terenuri de tenis fara tribune: 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis
- Terenuri de tenis cu tribune: 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Popicarii: 4 locuri de parcare pentru fiecare pista de popice

Se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate parcarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare de:

- Terenuri de sport fara tribune: 1 loc la 250 mp de teren de sport
- Terenuri de sport cu tribune, stadioane: 1 loc la 30 de locuri în tribune
- Sali de sport fara tribune: 1 loc 50 mp de teren de sport
- Sali de sport cu tribune: 1 loc la 250 mp de teren de sport plus 1 loc 15 locuri în tribune
- Stranduri: 1 loc la 200 mp de parcela
- Piscine acoperite fara tribune: 1 loc la 5 locuri/ dulapuri individuale de vestiar
- Piscine acoperite cu tribune: 1 loc la 10 locuri/ dulapuri individuale de vestiar plus 1 loc la 10 locuri în tribune
- Terenuri de tenis fara tribune: 1 loc la fiecare teren
- Terenuri de tenis cu tribune: 1 loc la fiecare teren plus 1 loc la 10 locuri în tribune
- Popicarii: 2 locuri la fiecare pista de popice

FUNȚIUNI DE TURISM

- Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica categoria urban: se va asigura cate 1 loc de parcare la 4 paturi. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate 1 loc de parcare la 14 paturi.

La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

- Hostel, youth hostel: se va asigura cate 1 loc de parcare la 10 paturi.
- Motel: se va asigura cate 1 loc de parcare la fiecare camera de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate 1 loc de parcare la 7 camere de cazare. Se vor asigura în zona accesului public spatii destinate parcarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare de:
- Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica categoria urban: 1 loc la 25 de paturi;
- Hostel, youth hostel: 1 loc la 10 paturi;
- Motel: 1 loc la 10 paturi.

FUNȚIUNI INDUSTRIALE

- Se va asigura cate 1 loc de parcare la 80 mp din ADC*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice.

FUNȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

- Se vor asigura pentru salariați cate 1 loc de parcare la fiecare 160 mp din ADC*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice.

* Din calculul ADC se exclude suprafata parcajului subteran.

FUNȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

- Se vor asigura pentru salariați cate 1 loc de parcare la fiecare 160 mp din ADC*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice.

* Din calculul ADC se exclude suprafata parcajului subteran.

FUNȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- Se vor asigura pentru salariați cate 1 loc de parcare la fiecare 160 mp din ADC*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice.

* Din calculul ADC se exclude suprafata parcajului subteran.

Anexa nr. 3 - Glosar de termeni

Accesul direct = posibilitatea de intrare/iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati (G.M. - 007 - 2000).

Accesul la drumurile publice = accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela (G.M. -007 - 2000) .

Albia minoră = suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingerita, din mal în mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor (G.M. - 007 - 2000) .

Albia majoră = portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa (G.M. - 007 - 2000).

Ampriza drumului = suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta (G.M. - 007 - 2000) .

Aria desfășurată construită (ADC) = suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (Legea nr. 350/2001).

Arie naturală protejată = zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si având un regim special de ocrotire si conservare, în care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (Legea nr. 350/2001).

Atic = Parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (DEX 1998). În cazul cladirilor cu acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii si rol în ghidarea apelor meteorice.

Bransamentul de apa = conducta de legatura de la rețeaua publica de distributie la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul si constructiile aferente (camin, vana de golire etc.)(G.M. - 007 - 2000).

Bransamentul de gaze = conducta de legatura, conducând gaz nemasurat de la o conducta aparținând sistemului de distributie pâna la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare (G.M. – 007 – 2000).

Bransamentul electric = partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa între linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului) (G.M. – 007 – 2000).

Categoria strazii = se stabileste în functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M. – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitara = cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunala si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigura de regula prin bugetele locale (G.M. – 007 – 2000).

Constructii anexe = constructii distincte, de regula având dimensiuni reduse si un singur nivel suprateran, care deservesc functiunea de locuire. Din categoria constructiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de gradinarit, soproane, terase acoperite, foisoare, pergole, bucatarii de vara. Realizarea constructiilor anexe se autorizeaza în aceleasi conditii în care se autorizeaza corpurile principale de cladire.

Constructii cu caracter provizoriu = constructiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul functiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin Autorizatia de construire. De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida în vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si în spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea nr. 50/1991) realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza în aceleasi conditii în care se autorizeaza constructiile definitive (Legea nr. 50/1991).

Constructie existenta = în sensul prezentului regulament se înțelege acea constructie care exista fizic la data adoptarii prezentului act si este evidentiata ca atare în documentatiile cadastrale, fiind înscrisa în cartea funciara.

Construibilitatea = calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si

caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutile care îl grevează) ale acestuia (G.M. – 007 – 2000).

Cornisa = Partea superioară, ieșită în afara și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.

Cvartal = în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul sau străzi publice sau drumuri publice. Insula urbană.

Demisol (prescurtat: D) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în peretii de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Destinația terenurilor = în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M. – 007 – 2000).

Distantele minime de protecție = între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M. – 007 – 2000).

Domeniul public = totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M. – 007 – 2000).

Dotări publice = terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative

sau al statului si destinate deservirii populatiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezinta obiectiv de utilitate publica. Dotarile publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sanatate;
- obiective de cultura;
- obiective de sport si recreere;
- obiective de protectie si asistenta sociala;
- obiective de administratie publica;
- obiective pentru autoritatile judecatoresti.

Drumurile publice = drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, si clasificate tehnic, conform legislatiei si terminologiei tehnice, în autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene si comunale în extravilan si strazi în intravilan (G.M. – 007 – 2000).

Echiparea edilitara = ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura în teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant (G.M. – 007 – 2000).

Echiparea edilitara în sistem individual = asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Drum public = este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice (G.M. – 007 – 2000).

Edificabil (suprafata edificabila) = suprafata componenta a unei parcele, în interiorul careia pot fi amplasate constructii, în conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

Fondul forestier national = este constituit din paduri, terenuri destinate împaduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile pâraielor si terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **paduri** terenurile acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

Funcțiunile urbane = activitati umane specifice care se desfasoara într-o localitate, într-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare (G.M. – 007 – 2000).

Garaje = constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru stationarea, adapostirea, întreținerea și eventual reparatia autovehiculelor (G.M. – 007 – 2000).

Indici urbanistici = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție; (Legea nr. 350/2001)

Procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea nr. 350/2001).

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții (Legea nr. 350/2001).

Infrastructura feroviara = ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M. – 007 – 2000).

Interdicție de construire (non aedificandi) = regula urbanistică urmând careia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizație de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea nr. 350/2001).

Intravilanul localitatii = teritoriul care constituie o localitate se determina prin Planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinatie, înăuntrul caruia este permisa realizarea de constructii, în conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localitatii (Legea nr. 50/1991).

Îmrejmuirile = constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile învecinate (G.M. – 007 – 2000).

Habitat natural = zona terestra, acvatica sau subterana, în stare naturala sau seminaturala, care se diferentiaza prin caracteristici geografice, abiotice si biotice (OUG nr. 57/2007);

Limita intravilanului este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate

si cuprinde, alaturi de teritoriul existent în intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice își asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localitatilor cât si pentru trupurile ce cuprind constructiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (G.M. – 007 – 2000).

Locuinta individuala = (în sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, având acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata în scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

Locuinte colective = (în sensul prezentului regulament) grup de locuinte, amplasat pe o singura parcela si situat în una sau mai multe constructii, având de regula acces comun si und exista atât proprietati comune cât si proprietati individuale.

Lucarna = (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o latime mai mare de 2 m la o lungime a streasinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o latime mai mare de 2 m este interzisa. În cazul în care constructia va avea o streasina mai lunga de 8 m, nu este admisa cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisa întreruperea streasinei cladirii iar

retragerea peretelui frontal al lucarnei fata de peretele cladirii va fi de minimum 0,80 m.

Mansarda (prescurtat: M) = spatiu functional amenajat integral în volumul podului constructiei. Se include în numarul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor). În sensul prezentului regulament, se considera mansarde acele spatii care respecta urmatoarele conditii suplimentare:

- podul constructiei va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul constructiei nu va depasi, în proiectie orizontala, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafata desfasurata a ultimului nivel plin. Sub termenul de mansarda se înțelege, în contextul prezentului PUG, un spatiu încadrat integral în volumul acoperisului. Streasina cladirii se va gasii la nivelul planseului ultimului etaj. Lucarnele aferente mansardei nu vor avea o latime mai mare de 2 m pentru o lungime a streasinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o latime mai mare de 2 m este interzisa. În cazul în care constructia va avea o streasina mai lunga de 8 m, nu este admisa cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisa întreruperea streasii cladirii, iar retragerea peretelui frontal al lucarnei fata de peretele cladirii, va fi de minimum 0,80 m.

Mobilier urban = elementele functionale si/sau decorative amplasate în spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitând emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea (Legea 50/1991).

"Natura 2000" = reseaua ecologica europeana de arii naturale protejate si care cuprinde arii de protectie speciala avifaunistica, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea pasarilor salbatice si arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeana si ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei si florei salbatice; (OUG nr. 57/2007).

Nivel = spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor închise sau deschise, delimitat de plansee.

Constituie nivel supanta a carei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spatiului în care se afla (P118-99 Normativ de siguranta la foc a

construcțiilor).

Obiectiv de utilitate publica = se considera obiective de utilitate publica:

prospecțiunile și explorările geologice; extractia și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; caile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervatiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea nr. 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele = spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M. – 007 – 2000).

Parcelă = suprafața de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M. – 007 – 2000).

Parcelare = acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea nr. 350/2001).

Parcuri de activități = categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, continuând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele

categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultura /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definierea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

Pastișă = lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

Pateu urban (insula urbana) = Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzând parcele și construcții, delimitată de drumuri publice și/sau de cai ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, pateul urban nu conține drumuri publice, excepție putând face accesele de tip fundatură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

Profil stradal = în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

PUZ CP = plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare = canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M. – 007 – 2000).

Realiniere = operațiune tehnică și juridică având ca scop largirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

Regimul juridic al terenurilor = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea nr. 350/2001).

Reparcelare = în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Reteaua publică de alimentare cu apă = ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură

aprovizionarea cu apa potabila si industrială a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (G.M. – 007 – 2000).

Reteaua publica de alimentare cu energie electrica = ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu energie electrica din sistemul national a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (G.M. – 007 – 2000).

Reteaua publica de canalizare = ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul localitatii, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (G.M – 007 –2000).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica (G.M. – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice industriale = fenomenele care pot interveni în activitatile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente si instalatii industriale care prezinta un potential ridicat privind declansarea de incendii, explozii mari de suprafata si în subteran, radiatii, surpari de teren, accidente chimice, avarierea grava a conductelor magistrale si urbane si alte dezastre care conduc la pierderea de vietii omenesti, mari pagube materiale, precum si la poluarea aerului, apei sau solului (G.M. – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice = factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane (G.M. – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publica = sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decât daca este continua în documentatiile de urbanism aprobate (având drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (Legea nr. 350/2001).

Sistem de utilitati publice = ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui exploatarea si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului (Legea51/2006).

Sistem urbanistic deschis = set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configuratia volumetrica a cladirilor, forma si dimensiunile spatiilor libere, organizarea acceselor etc, care defineste un ansamblu unitar. Se refera la ansamblurile de locuinte colective proiectate si realizate înainte de 1990. Particularitatile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului si de dimensiunile relativ mari ale retragerilor fata de caile de

circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

Sistem urbanistic închis = set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de caile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună = ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare = direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea nr. 350/2001).

Strazile = drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita) (G.M. – 007 – 2000).

Strazile și artere pietonale = strazi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M. – 007 – 2000).

Structura urbană = modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea nr. 350/2001).

Subsol (prescurtat: S) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se considera

nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Suprafața construită (SC) = suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scării de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea nr. 350/2001).

Suprafața nivelului (SN) = (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Parti iese și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scării de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m; În aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornisele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nisele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a

teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna) (Legea nr. 350/2001).

Teritoriu intravilan = totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea

administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si în cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente) (Legea nr. 350/2001).

Teritoriu extravilan = suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (Legea nr. 350/2001).

Zona functionala = parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale (Legea nr. 350/2001).

Zona de protectie = suprafete în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor învecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deeurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.)(Legea nr. 350/2001).

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia (G.M. - 007 - 2000).

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fâsiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului (G.M. - 007 - 2000).

Zona de protectie a monumentelor istorice = zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (Legea 422 /2001).

Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pâna la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii si orase, de 200 metri în comune si de 500 metri în afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente

monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

Zona de risc natural = areal delimitat geografic, în interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane (Legea nr. 350/2001).

Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie în functie de conditiile locale, astfel încât sa fie redusa la minimum posibilitatea de înrautatare a calitatii apei la locul de priza. Pentru captarile din râuri, zona de protectie cu regim sever se determina în functie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maxima a acesteia va fi de 100 m pentru directia amonte, 25 m pe directia aval de priza si 25 m lateral de o parte si de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Zonele de siguranta = suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de întretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate în vecinatatea drumului (G.M. - 007 - 2000).

Zona de urbanizare = zona de terenuri agricole destinata extinderii orasului prin viabilizare si ocupare cu functiuni urbane.

Unitate teritoriala de referinta (UTR) = subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale de baza, constituita pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop pastrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanta cu traditiile, valorile sau aspiratiile comunitatii la un moment dat si necesara pentru: agregarea pe suprafete mici a indicatorilor de populatie si de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistica omogena. UTR, având de regula suprafata de 1-20 ha si în mod exceptional pâna la 100 ha, se delimiteaza pe limitele de proprietate, în functie de unele dintre urmatoarele caracteristici, dupa caz: □ relief si peisaj cu caracteristici similare;

- evolutie istorica unitara într-o anumita perioada;
- populatie cu structura omogena;
- sistem parcelar si mod de construire omogene;
- folosinte de aceeasi natura ale terenurilor si constructiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indicii urbanistici (Legea nr. 350/2001).

Utilitati publice (Sistem de utilitati publice) = ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui

exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului. Utilitatile publice cuprind:

- alimentarea cu apa;
- canalizarea si epurarea apelor uzate;
- colectarea, canalizarea si evacuarea apelor pluviale;
- productia, transportul, distributia si furnizarea de energie termica în sistem centralizat;
- salubritatea localitatilor;
- iluminatul public;
- administrarea domeniului public si privat al unitatilor administrativ-teritoriale, precum si altele asemenea;
- transportul public local
- sedinta publica - sedinta desfasurata în cadrul autoritatilor administratiei publice si la care are acces orice persoana interesata. (Legea nr. 51/2006).

Întocmit,

Arhitect HEN IUSTIN-CONSTANTIN



Verificat,

Economist BARIZ MIHAELA-DANA