

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA  
ŞOIMUŞ,  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PROJECT NR. 12 /1997  
FAZA : P.U.G.

TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL AL  
COMUNEI ȘOIMUŞ

VOLUMUL 3.  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȘOIMUŞ

PROIECTANT : S.C. "IONESCU RADU - ONIX" S.N.C. -DEVA  
bdul. DECEBAL; bl.P; ap. 19; J 20/ 798/ 91



ADMINISTRATOR: ARH. MARIANA IONESCU

PROIECTANT : ARH. RADU IONESCU

ARH. MARIANA IONESCU

CONSILIUL JUDEȚEAN Hunedoara  
Cedulă de acord de urmărire în conformitate cu art. 14, § 1  
**Anexă la Avizul unic**  
Nr. 59 din 10.11.2002  
Arh. Mariana Ionescu

VIZAT  
SEF SERVICIU URBANISM  
sing. PESCARU DORIN IOAN

DOCUMENTAȚIA APROBATĂ CU HOTĂRÂREA NR.  
60/ 2001 A CONSILIULUI LOCAL ȘOIMUŞ ESTE  
PUSĂ DE ACORD CU CONDIȚIILE DIN AVIZE

PRIMAR PROIECTANT  
NISTOR LAURENTIU ARH. M. IONESCU

## **I - PRINCIPII GENERALE**

### **1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

(1.1.1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general comunei Șoimuș stă Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată în decembrie 1996) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedură de autorizare și conținutul documentațiilor, Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului din care se menționează:

|     |             |  |
|-----|-------------|--|
| 1.  | L. 13/1974  | Legea drumurilor.  |
| 2.  | L. 3/1978   | Legea privind asigurarea sănătății populației  |
| 3.  | L. 18/1991  | Legea fondului funciar.  |
| 4.  | L. 50/1991  | Autorizarea în construcții.  |
| 5.  | L. 69/1991  | Legea administrației publice locale.   |
| 6.  | L. 84/1992  | Legea privind zonele libere  |
| 7.  | L. 33/1994  | Exproprierea pt. o cauză de utilitate publică -art. 1, 5, 6, 7, 8, 10, 24 (4), 35.                       |
| 8.  | L. 58/1994  | Ratificarea Convenției de la Rio de Janeiro 1992   |
| 9.  | L. 98/1994  | Stabilirea și sancționarea contravențiilor la normelor legale de igieă și sănătate publică - art. 8 (c)  |
| 10. | L. 10/1995  | Calitatea în construcții.  |
| 11. | L. 41/1995  | Legea Patrimoniului Cultural construit.  |
| 12. | L. 126/1995 | Regimul materialelor explosive - art. 1, 12, 17, 19, 33, 35, 36, 37.                                     |
| 13. | L. 134/1995 | Legea petrolului - art. 8, 35, 36.   |
| 14. | L. 137/1995 | Protecția mediului   |
| 15. | L. 7/1996   | Legea cadastrului și publicității imobiliare.  |
| 16. | L. 26/1996  | Codul silvic - art. 1, 2, 3, 20, 54, 55, 6, 62, 74.  |
| 17. | L. 71/1996  | Aprobarea planului de amenajare a teritoriului național.<br>Secți. 1 - Căi de comunicație (anexa III-IV) |
| 18. | L. 72/1996  | Finanțele publice - art. 5, 10, 22, 23, 31 (2), 51, 53, 54 (6).  |
| 19. | L. 84/1996  | Îmbunătățiri funciare - art. 1-13, 16, 21, 27, 31.   |
| 20. | L. 106/1996 | Legea privind protecția civilă   |
| 21. | L. 107/1996 | Legea apelor   |
| 22. | L. 323/1996 | Programul special Munții Apuseni (anexa 2).  |
| 23. | L. 114/1996 | Legea locuinței  |
| 24. | L. 24/1996  | Modificarea legii 69/1991, republicată în MO 79/1996   |

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

## 1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

(1.2) Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al comunei Șoimuș.

## 1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al Administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată în 1996, de către Consiliul local al comunei Șoimuș, prin Hotărârea Consiliului local cu nr. 60 din 2001.

(1.3.1) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierii de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația initială.

(1.3.2) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului comunei se schimba conceptia generală care a stat la baza Planului urbanistic general și Regulamentului local de urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

## 1.4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

(1.4.1) Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege și localităților; intravilanul se referă astăzi la satul de reședință Șoimuș și a localităților componente: Bălata, Bejan, Bejan Târnăvița, Boholt, Căinelu de Jos, Chișcădaga, Fornădia, Păuliș și Sulighete, apar următoarele zone funcționale:

(1.4.2.) Intravilanul aprobat conform plansei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, și constituie limita în care se aplică prevederile Regulamentului local.

Suprafața teritoriului intravilan al satului Șoimuș și a localităților componente era la data elaborării PUG-ului de 450,00ha., din care 122,00ha satul Șoimuș, 34,00 ha. satul Bălata, 48,00 ha. satul Bejan, 3,20ha satul Bejan Târnăvița, 33,5ha. satul Boholt, 22,5ha. satul Căinelu de Jos, 66,00 satul Chișcădaga, 39,00ha satul Fornădia, 36,60 ha satul Păuliș, 45,50ha satul Sulighete.

Suprafața aprobată pentru comuna Șoimuș prin prezentul PUG și Regulament local de urbanism este de 540,95 ha., din care 146,09 satul Șoimuș, 37,80ha. satul Bălata, 61,40ha. satul Bejan, 5,55ha satul Bejan Târnăvița, 41,70ha. satul Boholt, 30,66 ha. satul Căinelu de Jos, 79,00ha. satul Chișcădaga, 45,95ha satul Fornădia, 41,80 ha satul Păuliș, 51,00ha satul Sulighete.

(1.4.3) Zonificarea funcțională a localităților comunei s-a stabilit în conformitate cu planșa de REGLEMENTARI a PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei Unități Teritoriale de Referință, numite în continuare UTR.

(1.4.4.) Impărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform plansei cuprinzând delimitarea UTR-urilor care face parte integrantă din prezentul Regulament ; UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcție predominantă sau/și omogenitate funcțională, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren ( străzi, limite de proprietate, ape ,etc ). UTR-ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Satul reședință de comună Șoimuș s-a divizat în 1 UTR , Bălata 1, Bejan și Bejan Târnăvița 1UTR, Bohot 1UTR, Căinelu de Jos 1UTR, Chișcădaga 1UTR, Fornădia 1UTR, Păuliș 1UTR și Sulighete 1UTR, rezultând un număr de 9 UTR-uri.

Limitele UTR-urilor și zonificarea funcțională în cadrul acestora se regăsesc în plansele desenate de la punctul VI care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

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

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității ( succesiune, partaj, înstrăinare,etc) se încadrează într-o din unitățile teritoriale de referință (UTR);
- din fișa UTR din RLU în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi P.O.T și C.U.T., regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice UTR respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.
- Deoarece localitățile comunei Șoimuș pun probleme deosebite din punct de vedere al urbanismului, acestea se înscriu fiecare în cîte o singură Unitate Teritorială de Referință .

## 1.5. AUTORIZAREA EXECUȚIIRII CONSTRUCȚIILOR

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

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

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu ( v. Legea nr.9/1993 și H.G. 101/97 – protecția apelor)
- Conservarea, restaurarea reabilitarea și protejarea patrimoniului construit pe următoarele categorii:
  - monumente și situri arheologice
  - monumente de artă plastică
  - monumente ale naturii
  - ansambluri de arhitectură
  - zone cu valoare istorică și peisagistică

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

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

- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/1991 și Ordonanței guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare civilă.
- respectarea interesului public prin rezervația amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrarilor cu caracter public;
- autorizarea directă a executării construcțiilor se va face în lipsa aprobării P.U.G. numai în condițiile stabilită de Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) – v. cap. IV, art. 36, art. 38 și art. 39 din Regulamentul general de urbanism.

### **1.5.1. GENERALITĂȚI PRIVIND PROIECTAREA ȘI EXECUTAREA ADĂPOSTURILOR DE APĂRARE CIVILĂ (conform normativ ALA P 102 - 78)**

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

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

La proiectarea clădirilor social-culturale, administrative, comerciale etc, se va stabili prin temă modul de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii și ca adăposturi ALA. Se recomandă ca soluțiile adoptate pentru realizarea adăposturilor să necesite cheltuieli minime, dar să răspundă funcționalității și cerințelor legislației în vigoare. Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul instalațiile precum și Recomandările legate de capacitatea de adăpostire, amplasare, protecția adăposturilor și modalitățile de execuție se regăsesc în același Normativ ALA P102/78.

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate clementele stabilită de beneficiar conform Legii nr 106/1996 privind unele măsuri pentru apărarea civilă.

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

Autorizarea de construire

## **2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN AL SATELOR COMUNEI**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit din extravilan**

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei de INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism.

Din suprafața totală de 6859 ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Șoimiu, terenurile arabile ocupă 1966ha, livezile - 60ha, păsuniile - 1693,00 ha și fânețele - 611,00 ha.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan , în limitele teritoriului administrativ al satului reședință de comună se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991, aprobarea amplasamentelor, cat și autorizarea de construcție fiind emise de către Consiliul Județean și se realizează respectând prevederile art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățirii funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI pentru aprobarea Precizațiilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, cat și de normele și distanțele din Anexa V la prezentul RGL.

**Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcționalitatea conform plansei REGLEMENTĂRI și se supun prevederilor art.4 din Regulamentul general de urbanism.**

**Suprafetele împădurite din extravilanul comunei Șoimuș s-au delimitat conform plansei de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din Regulamentul general de urbanism. Suprafața ocupată de păduri din totalul suprafeței administrative este de 1934ha.**

**Având în existență trupurile existente în imediata vecinătate a suprafețelor împădurite , pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizare de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.**

**Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.(art. 54). În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare de noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice, cu defrișarea pădurii sau fără, se aprobă conform legii).**

**Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului , delimitate potrivit legii ( conform datelor furnizate de către AGENȚIA NAȚIONALĂ pentru RESURSE MINERALE) , se supune prevederilor art.6 din Regulamentul General de Urbanism ; terenurile cu resurse ale subsolului . La momentul elaborării PUG au fost semnalate și marcate pe planșa IT Încadrarea în teritoriu astfel de terenuri pentru Rezervația Boholt.**

**Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvotelor lacurilor, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din RGU , resursele de apă ale alimentării cu apă sunt puse în evidență în cadrul planselor de REGLEMENTARI și de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV ale PUG-ului. Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu delinitorii terenurilor riveanc.**

**Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile H.G. nr. 101/ 1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterane, precum și la măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în scopul prevenirii alterării calității apelor ( în temeiul Legii Apelor nr. 107/1996 și HG101/1997).**

**La aprovizionarea cu apă potabilă a unor sate ale comunei se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap. 2 și 3 - art.21-27, norme ce stabilesc debitul, calitatea și instituirea perimetrelor de protecție astăzi pentru surse cat și pentru înmagazinarea și tratarea apei.**

**• Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art.8 din Regulamentul General de Urbanism ; zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșei de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV ale Planului urbanistic general și sunt la limita de comună și a satului Boholt și anume Rezervația cu același nume de ape minerale.**

**• Zonele construite protejate aflate în teritoriul intravilan al localităților comunei au fost delimitate în cadrul planselor REGLEMENTARI și se inscriu în categoria monumente de arhitectură .**

**Stabilirea zonelor de protecție ale monumentelor se va face prin studii de specialitate întocmite prin grija Directiei monumentelor istorice în colaborare cu alte organisme centrale și locale specializate. Până la elaborarea studiilor de specialitate, zonele de protecție ale monumentelor s-au stabilit la limita proprietății.**

**• Monumentele de arhitectură:**

- "La Ciuta", în extravilanul satului Boholt sit arheologic**

- Biserica de lemn " Sf. Nicolae" sec , XVIII ( 1705), sat Șoimus
- Biserica de lemn " Sf. Nicolae" sec . XVIII, sat Sulighete

Autorizarea construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu se face conform art.9 din Regulamentul general de urbanism, și va ține seama, în principal, de prevederile Legii nr.41/1995.

- Rezervații naturale
  - rezervația Boholt ( Legea nr.5/2000)

Autorizarea construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu se face conform art.6,7,ș11 din Regulamentul general de urbanism, și va ține seama, în principal, de prevoderile Legii nr.41/1995.

### 2.1.1. SALUBRITATE – GENERALITĂȚI

Organizarea activității de salubritate prin adoptarea unor soluții moderne, ecologice, care să protejeze mediul natural și antropic.

Pozitionarea și dimensionarea punctelor de colectare a deșeurilor se va face pe baza normelor în vigoare și în funcție de caracterul zonei.

În organizarea procesului de salubrizare se va ține seama de zonele puternic producătoare de deseuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone de producție poluanante, micro ferme, targuri de animale, piețe agroalimentare etc.).

Depozitarea întâmplătoare a deșeurilor este interzisă și va fi sancționată conform legilor în vigoare.

În cadrul zonei centrale este interzisă crearea de microferme.

Măsurile de salubrizare a localității nu trebuie să creeze probleme privind sănătatea populației, poluarea mediului sau să degradeze cadrul arhitectural - urbanistic.

## 2. 2 REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației împotriva surpării și alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor, emanățiilor sau infilațiilor de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă , și de îndepărțare a reziduurilor , precum și de dezvoltare normală a zonci verzi, de recreere și odihnă

Delimitarea zonelor cu alunecări de teren, se va face prin Hotărarea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale dacă va fi cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare , gaze naturale , telefonic majoră (fibra optică) conform art.11 din Regulamentul general de urbanism.

Delimitarea acestor zone se va face tinând seama și de CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE și SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEIA VECINATATILOR prezentate în ANEXA de la pct. V. Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii drumurilor nr.13/1974 și H.G.nr.36/1996, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art.18 din Regulamentul general de urbanism.

Zonele de protecție ale drumurilor, în afara localităților, sunt :

- 22m până în ax în cazul drumurilor naționale
- 20m până în ax în cazul drumurilor județene
- 18m până în ax în cazul drumului comun

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în termenul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonii de protecție a acestora, solicitantul autorizatice de construire trebuie să obțina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțuni generatoare de riscuri tehnologice , se supune prevederilor art.12 din Regulamentul general de urbanism.

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125 /1996.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibratii va fi scama de Normele de igiena aprobată cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 - art.17-.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin.(2) al art.12 din RGU se va solicita autorizatia de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planelor de " Obiective de utilitate publică" și "Echipare tehnico – edilitară" ale Planului urbanistic general, conform necesitătilor de dezvoltare ale satului reședință de comună și a proiectelor elaborate până în prezent.

In vederea asigurării echipării tehnico-edilitare , autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art.13 din Regulamentul general de urbanism. Orice construcție, în funcție de; dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată , poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuarii lucrărilor de echipare edilitară aferente - parțial sau total, de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesati, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către consiliul local.

Proprietatea asupra rețelele tehnico-edilitare respectă prevederile Art.29 din RGU.

Zonele de protecție sanitată cu regim sever ale captărilor de apă se delimitază de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, fiind scama de legislația în domeniu (H.G. 101/1997).

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 14 și Anexa Nr. 1 din R.G.U.

Construcțiile se vor realiza din materiale durabile, atât pentru securitatea populației cât și pentru calitatea locuirii sau exploatarii.

La autorizarea și execuția construcțiilor se va respecta legislația în vigoare privind securitatea construcțiilor și anume:

- Normativul P100/1991 și Ordonanța guvernamentală Nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- Normativul ALA P 102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi, pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare civilă, conform art. 5 din H.G.R. 531/1992.

Lucrările de utilitate publică sau prevazut în conformitate cu plana nr.4 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ din Planul Urbanistic General în care sunt indicate zonele în care urmăză să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de aceste obiective și asupra căror se instituie servitute de utilitate publică, precum și suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, sau studii de specialitate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitată a surselor, rețelelor, statia de epurare etc) se face cu respectarea prevederilor art.16 din Regulamentul general de urbanism.

## 2.2.1 INDICI P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) va trebui să nu depășească limita superioară stabilită conform art. 15 și Anexei Nr. 2 din R.G.U.

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

POT stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei. Practic, POT arată cât din suprafața parcelor se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate. Prin utilizarea judicioasă a POT se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

**Valorile C.U.T. (coefficient de utilizare a terenului definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de: parcerar, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.**

Prin asocierea P.O.T. - C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente etc. Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei, sau dacă parcela a fost cuprinsă într-un Plan Urbansitic Zonal, aprobat conform legii (vezi art. 31(3) din R.G.U.).

### **3.CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1 REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

##### **3.1.01 Orientarea față de punctele cardinale**

La autorizarea construcțiilor se va ține seama, pe cât posibil, de prevederile art.17 din R.G.U. și Anexa nr.3 (RGU). În mod special, construcțiile de locuințe, trebuie amplasate astfel încât pentru toate încăperile de locuit orientate spre sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

##### **3.1.02 Amplasarea față de drumurile publice.**

Zonile de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii drumurilor nr.13/1974 ,Legea nr. 43/1975 și H.G.nr.36/1996, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevazute în art.18 din Regulamentul general de urbanism și ORDONANȚA privind regimul juridic al drumurilor nr. 43/1997, anexa nr.1, cât și Ordinele Ministerului Transportului nr.44,45,46,47,48,49,50/27.01.1998 Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației.

Zonile de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exteroară a amprizei drumului până la:

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

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului,

Zonile de protecție ale drumurilor, în afara localităților (extravilan), sunt :

- 22m până în ax în cazul drumurilor naționale
- 20m până în ax în cazul drumurilor județene ,
- 18m până în ax în cazul drumului comunal

Drumurile, naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea

localităților se poate face numai cu acordul administrației drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat.

În intravilan, în funcție de categoria străzilor, zonele de protecție prevăzute sunt următoarele:

- 5,00 - 6,00 m până în axul străzilor de categoria a II - a cu 2 benzi de circulație

Pentru dezvoltarea capacitatei de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum :

- 26m până în ax în cazul drumurilor naționale

- 24m pentru drumurile județene

- 20m pentru drumurile comunale

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizării de construire trebuie să obtină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

### 3.1.1. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = linia de demarcare între terenurile ce aparțin domeniului public și ce aparțin domeniului privat (ex. linia casei, linia gardului, a lotului).

**Regimul de aliniere** = linia care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

**Amplasarea construcțiilor față de aliniament** se poate face după cum urmează:

- pe aliniament

- retras de la aliniamentul în cazurile:

- înscrierea în regimul de aliniere existent;

- necesitatea largirii drumului;

- necesitatea obținerii unor spații verzi de protecție 4,0 - 6,0 m;

- crearea unor piețe, degajamente, alveole în zona unor construcții cu circulație pietonală intensă;

- obținerea lățimii minime a frontului la stradă în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;

- regim de aliniere nou - retragere minimă obligatorie 3,0 - 3,5m, luându-se în calcul asigurarea vizibilității la intersecții -

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

Unitățile productive, sau construcțiile destinate activităților productive / de servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice UTR. Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Regimul de aliniere propus prin prezenta documentație este în funcție de categoria străzii și respectiv lățimea zonei de protecție a acestora .

Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile art. 23 din R.G.U.

În cadrul zonelor protejate, prin Certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de înscriere a construcției propuse în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga-dreapta celei propuse și obținerea avizului D.M.A.S.I.

### 3.1.2. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. și din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE

Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil (2,0 m – H/2) se majorează în următoarele situații, la:

- 4,0 m între locuință și limita unei proprietăți cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m între o locuință și un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- H/2 dar nu mai puțin de 4,0 m între construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate și limita parcelei, precum și între diferitele corpuri de clădiri din cadrul același incintă; această distanță se majorează la 6,0 m în cazul în care pe parcela învecinată există o locuință.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă, din considerente estetice (evitarea apariției de noi calcane) și economice; dacă se pot respecta regulile de orientare față de punctele cardinale.

- între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe același parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, al mijloacelor de salvare și a asigura iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc;

- amplasarea anexelor gospodărești, a fântânilor, hasnalelor sau a altor construcții care pot constitui surse de poluare sau incendiu, se va face la distanțe care să respecte Normele de igienă aprobate cu Ordinul MS. nr. 536/1997 și cele PSI;

- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcția se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Este interzisă cuplarea la calcan între locuință și clădiri cu funcțiune productivă.

### **3.1.3 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ, DISTANȚE MINIME OBLIGATORII**

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

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

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

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

### **3.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **- Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea acceserii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor respecta prevederile art. 25 și ANEXA nr.4 din R.G.U., GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI DETALIERE 1 ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI. 1996 și Codul civil, art. 616-619.

În cazul în care nu se pot respecta aceste condiții, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri și se vor respecta condițiile impuse de acesta.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează, direct sau indirect, acest domeniu - Legea Nr.37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C242/1993.

Organizarea circulației se va face conform documentațiilor de urbanism P.U.G. și P.U.Z.

Accesele piezonale se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U., precizările din GHID și Codul civil, art. 616-619. Art. 616 prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică, situație care poate fi de întâlnire în cazul parcelărilor incorect făcute în adâncime, acesta poate solicita pe cale legală, o trecere prin lotul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să prinduască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

### **3.3 REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea răcordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

La realizarea rețelelor edilitare pe teritoriul comună se vor respecta obligațiile rezultante din aplicarea prevederilor art.13 și art.27 din R.G.U.

Extinderile de rețele sau mărimile de capacitate a rețelei edilitare publice vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U. și GHID.

Autorizarea lucrărilor se face după obținerea de către investitor sau beneficiar, a avizului necesar de la regule sau serviciile publice de specialitate.

După executarea rețelelor edilitare statutul juridic al acestora se va reglementa corespunzător art. 29 din R.G.U. și Codul Civil art. 176-178.

### **3.4 REGLEMENTĂRI CU PIRIVIRE LA FORMA și DIMENSIUNILE TERENULUI și ALE CONSTRUCȚIILOR CARACTERISTICE PARCELEI**

#### **Parelarea**

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alturate, se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.XI.1996.

Conform R.G.U., suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri însinuite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplute. Pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

-să aibă asigurat accesul în drumul public (direct sau prin servitute);

-să aibă posibilități de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului;

-lotul să aibă formă și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor, ca: orientare, insorire, vânturi dominante etc. și cu respectarea prevederilor din Codul civil;

-parcelele de colț să aibă lățimea minimă a frontului la stradă de 15,0 m, în cazul locuințelor izolate cu patru fațade;

-lățimea parcelelor nu va depăși 20,0 m deoarece conduce la o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor cu disferite alte forme.

În cazul executării parcelărilor se va menține sistemul de parcelare existent, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonii. Pentru concesionare se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991 (republicată în 1996).

#### **3.4.1. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR (regim de înălțime)**

Se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U., precizările din GHID și art. 622 din Codul civil.

În general, se recomandă pentru locuințe construcții cu max 3 niveluri, P+2 cu înălțime de cca 10 m la cornișă. Pentru zonele de agrement noi, casele de vacanță vor avea maxim 7,0m la cornișă.

Pentru construcții destinate instituțiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile proprietate a Primăriei și pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire, ca și pentru toate celelalte investiții regimul de înălțime va fi stabilit prin Planuri urbanistice de detaliu sau zonale, după caz.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari, cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional și compozitional - urbanistic. Astfel, înălțimea construcțiilor se poate stabili pe baza criteriilor privind silueta localității, închiderea cimpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compozitionale etc.

Regimul de înălțime poate fi limitat de:

- procesul tehnologic sau de producție;
- condițiile impuse în anumite zone de protecție;
- capacitatea rețelelor tehnico-edilitare;
- specificul unităților cu destinație specială.

#### **3.4.2. Aspectul exterior al construcțiilor**

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U.

La autorizarea construcțiilor se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele existente din punct de vedere:

- ritmări plin - gol, registre și regim de înălțime, detaliu de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, finisaje, gamă cromatică etc;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi, moderne;
- ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice prin corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură etc.) se instituie zonă de protecție la limita incintei (conform Ordin comun M.L.P.A.T. - M.C. Nr. 589ID11992 - Nr. 130/1991). În zona respectivă, marcată pe Planșa Nr. 3 - REGLEMENTĂRI, prin Certificatul de urbanism se va solicita prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga-dreapta celei propuse și obținerea avizului D.M.A.S.I.

Această reglementare va fi respectată până la delimitarea zonei de protecție pe baza unui studiu de specialitate.

Este interzisă autorizarea de construcții și amenajări care prin conformare, volumetrie și aspect exterior degradează imaginea străzii, a zonei sau a peisajului.

Este interzisă amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești sau punctelor de colectare a gunoiului.

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI și IMPREJMUIRILE**

#### **3.5.1. PARCAJE**

Parcajele aferente oricărora funcții se vor asigura în afara spațiului public. Calculul capacitatii de parcare în funcție de obiectiv modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P 132-93 (și proiect nr. 6970/N/1992 URBANPROJECT) și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U., precum și precizările din GHID.

#### **3.5.2. SPAȚII VERZI și PLANTATE**

Să vor respecta prevederile art.34 și Anexa 6 din R.G.U., precum și precizările din GHID. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție (Legea 137/1995).

Să recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20 mp de teren în zonele de protecție și să se amenajeze spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 10 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Dezvoltarea suprafețelor plantate este recomandat a cuprindere toate nivelele urbane (scuar, parc, grădină) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, protecție).

În cadrul bilanțului teritorial se consideră zonă verde numai suprafața ce depășește 500 mp și are o latură de 15,0 m.

Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însotește cererea de autorizație de construire a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

### **3.5.3. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. și prevederile din GHID.

Se vor urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină, de 0,60 m, iar cca superioară, până la 1,80 m, dublată spre interior cu gard viu sau numai gard viu;
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 - 2,60 m din materiale corespunzătoare sau clemenc de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban ca jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.;
- pentru unități de producție sau incinte în care se desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică și garduri opace față de limitele laterale și posterioare cu înălțimea de 2,20-2,60m, pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor în zona centrală și de-a lungul drumurilor catalogate ca național, județean și comună, pentru că acestea participă la crearea spațiului central al localității. Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei degradând valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

Se recomandă ca odată cu avizarea investiției să fie avizat și sistemul de împrejmuire.

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

Este interzisă autorizarea către drumurile publice a gardurilor opace mai înalte de 2,00 m sau împrejmuirea cu sărmă ghimpată.

Este necesar ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale locale, accesibile, să stabilească modele de împrejmuri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unor imagini de calitate spre circulațiile publice.

Autorizarea directă a execuției construcțiilor se va face, până la aprobarea P.U.G., numai în condițiile stabilite de Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) - cap. IV, art. 36, art. 38 și art. 39.

## **4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

### **4.1 DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR**

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

### **4.2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor privind dezvoltarea satului reședință de comună și a localităților componente s-a realizat cu respectarea art.14 din Regulamentul general de urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a Regulamentului general de urbanism.

In vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să tina seama și de Normele de igienă aprobată cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 - art.3-5, art.7-11 și art.13-16.

Articolul, cuprindând toate activitățile presupuse producătoare de disconfort, se va consulta cu precădere. Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de institute specializate.

Zonele funcționale stabilite conform pct. 3.3. și 3.4 din prezentul Regulament local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general și în planșele de la Capitolul VI, cuprindând unitățile teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Fiecare zonă funcțională este reprezentată printr-o culoare atât în planșa de REGLEMENTARI, cât și în planurile UTR-urilor de la punctul VI.

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel în cadrul satului de reședință Șoimuș și a localităților componente: Bălata, Bejan, Bejan Târnăvița, Boholt, Căinelu de Jos, Chișcădaga, Fornădia, Păuliș și Sulighete, apar următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zona de locuințe cu subzonele:
  - ZL – clădiri P-P+1;
  - ZL.v – case de vacanță
- **ZIS** – zona instituțiilor și serviciilor publice cu subzonele:
  - ZIS.a – administrative și servicii;
  - ZIS.i – învățământ și educație;
  - ZIS.s – sănătate și asistență socială;
  - ZIS.ca – cultură;
  - ZIS.ct – culte;
  - ZIS.co – comerciale;
  - ZIS.sp (t) – sport-turism;
  - ZIS.ps – prestări servicii;
- **ZI** – zona unității de producție industrială cu subzonele:
  - ZI.sd – servicii și depozite;
- **ZA** – zona unității agro-zootehnice cu subzonele:
  - ZA.sd – servicii, utilaje agricole și depozite;
  - ZA.z – ferme zootehnice;
- **ZP** – zona parcuri și plantării cu subzonele:
  - ZP.s – complex sportiv, stadion;
  - ZP.r – plantații naturale, rezervații;
  - ZP.a – agrement;
- **ZGC** – zona gospodărie comună cu subzonele:
  - ZGC.c – cimitire;
  - ZGC.s – amenajări salubritate;
- **ZTE** – zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
  - ZTE.a – alimentare cu apă
  - ZTE.c – canalizare
- **ZC** – zona căi de comunicație și construcțiile aferente cu subzonele:
  - ZCr – căi rutiere;
  - Z Cf – căi ferate;

#### 4.3. PRESCRIPȚII LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională prevederile regulamentului cuprindând reglementări specifice se grupează în 3 subcapitole: (A) generalități, (B) utilizare funcțională , (C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

#### **Capitolul A - generalități se detaliază**

- Tipurile de subzone funcționale
- Funcțiunea dominantă a zonei
- Funcțiunile complementare admise ale zonei

#### **Capitolul B - utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor, se pun în evidență:**

- Utilizări permise
- Utilizări permise cu condiții
- Interdicții temporare
- Interdicții permanente

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

- amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea Art.17,18,20,23 și 24 din RGU
- asigurarea acceselor obligatorii, în completarea Art.25 și 26 din RGU
- echiparea tehnico-edilitară, în completarea Art.27, 28 din RGU
- forma și dimensiunile terenului și construcțiilor , în completarea Art.30-32,15 din RGU
- paraje, spații verzi și împrejmuri, în completarea Art. 33...35 din RGU

### **4.3.1 ZL - ZONA DE LOCUINTE**

#### **A - generalități**

- Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Zona este compusă din :

- \* locuințe de tip rural existente/propuse, cu regim de înălțime P și P+1 în cadrul subzonelor ZL.. ;
- \* locuințe de vacanță propuse cu regim de înălțime P și P+1 în cadrul subzonei ZL.v

- Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, paraje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

#### **B - utilizare funcțională**

- Utilizările permise sunt :

- locuințe individuale în subzonele ZL; ZL.v din satul reședință de comună sau ale localităților componente,
  - modernizări și reparări la clădiri existente,
  - construcții și amenajări necesare funcțiunilor compatibile și complementare locuințelor,

- Utilizări permise cu condiții:

- locuințe individuale , cu condiția existenței unui PUD aprobat în subzonele L, din vecinătatea zonelor construite protejate
- locuințe de vacanță în cadrul subzonelor ZL.v
- respectarea avizului geotehnic
- respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicilor P.O.T. și C.U.T.
- documentații obligatoriu aprobate în cazul construcțiilor în zonele protejate.

#### **utilizări interzise**

Locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condițiile de construibilitate  
Unități poluante, producătoare de noxe ,care generază trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice  
Amplasarea și realizarea diferențelor categorii de mobilier urban, standuri comerciale, semnale, reclame se va efectua pe bază de proiecte ,urmărindu-se evitarea obstrucționării vizibilității pentru circulație; sau iluminarea excesivă nocturnă a construcțiilor limitrofe, reclame ,reflectoare, să nu afecteze odihnă și confortul locuințelor.  
Organele de resort ale primăriei și instituțiilor de resort vor lua măsuri pentru interzicerea amenajărilor care afectează confortul urban .  
Respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul

**CAPITOLUL C** privind condițiile de amplasare și conformare de care se va ține seama la autorizare construcțiilor în subzonele în care nu s-au stabilit interdicții temporare și care vor fi respectate la elaborarea documentațiilor de urbanism pentru zonele cu interdicții temporare. Se va respecta cap. 3.1.1.din prezentul regulament

#### **C.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- orientarea față de punctele cardinale - conform RGU art.17 și anexa nr.3 cu referință la construcțiile de locuințe ; deasemeni cu respectarea normelor sanitare în vigoare și să se conformeze condițiilor de însorire conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

Amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 și ½ ore zilnic la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit.

- amplasarea în interiorul parcelei - conform RGU art. 24 și a normelor sanitare în vigoare ținând cont de însorire și de servitul de vedere (19 decimetri între fațadele cu ferestre sau balcoaneale clădirilor și limitele proprietății). Anexele gospodărești și latrinele acolo unde nu este canalizare în sistem centralizat vor ține cont de vecinătăți. În localitățile componente clădirile destinate creșterii și adăpostirii animalelor deasemeni vor ține cont de vecinătăți, astfel încât să nu fie amplasate la o distanță mai mică decât cele admise prin normele sanitare în vigoare, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

- distanța între clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc, în funcție de punctele cardinale. Acolo unde sunt dubii se va cere studiu de însorire.

-platformele amenajate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer și cele pentru bătut covoare se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10m de la ferestrele locuințelor.

- amplasarea față de aliniament - în sensul și conform art.23 din RGU.

-Amplasarea construcțiilor noi în ansamblurile existente și pe stârziile cu o anumită caracteristică, va respecta configurația arhitecturală existentă.

-Amplasarea construcțiilor noi în ansambluri noi, se vor aplica regulamentul local zonal elaborat prin PIUZ-ul ce se va elabora

#### **C.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- accese carosabile - conform RGU art.25 și anexei nr. 4, pct.4.11 și 4.12; cu referire la construcțiile de locuințe. Se vor asigura posibilități de acces pentru mijloacele și forțele de intervenție în caz de incendiu la cel puțin o fațadă vizitată. Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de semnalizări, împrejmuri, mobilier urban, etc.

- accesele carosabile și pietonale se vor prevedea pentru următoarele căile funcționali:

- intrări în clădirile de locuit;
- evacuarea deșeurilor;
- paraje sau/ și garaje

12.2 Lățimea minimă a aleilor carosabile sau semicarosabile din interiorul parcelelor (loturilor) va fi de 2,50m .

- accesul prin gang către terenul din spatele clădirilor va avea un gabarit minim de 3,00m pe orizontală și 3,50m pe verticală

- accese pietonale - conform RGU art.26 ,

**C.3 amplasarea față de limitele laterale și posterioare – vezi cap. 3.1.2.**

**C.4 distanțele minime între clădirile aceleiași parcele – vezi cap.3.1.3.**

**C.5 accese – vezi cap 3.2.1**

**C.6 condiții echipare tehnico-edilitară vezi cap. 3.3**

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție a apei sau de canalizare se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului ( asigurarea unei distanțe minime de 30m între fântâni și fosse septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
- evacuarea apelor uzate în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare.

C.7 – caracteristicile parcelei – pentru a fi construibile o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. 3.4. din prezentul regulament.

C.8. – regim de înălțime – vezi cap. 3.4.1. și cap 6 – U.T.R.

C.9 - aspectul exterior al construcțiilor - vezi cap. 3.4.2.

- Pentru construcții noi tip plumbă sau pe parcelări cu număr mic de loturi în zone caracterizate de o anume plastică arhitecturală , autorizarea se va face cu păstrarea specificului arhitectural al zonei sau străzii, (pentru volum, goluri, registre de înălțime, detaliu de arhitectură, conformarea acoperișului și a învelitorii, materialele de finisaj folosite).

- Pentru construcțiile noi în zone pentru care trebuie să se elaboreze PLUZ , acestea se vor conforma Regulamentului Zonal de Urbanism .

- Pentru refacerea fațadelor la clădiri vechi , cu schimbare de finisaje, se va impune realizarea de relevăe
- Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice, prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscrivere a fațadei și volumului în frontul existent prin prezentarea desfășurării stradale vecină pe o lungime de trei loturi drepte, stânga și vis-a-vis.

C.10. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuri vezi cap.3.5.

C.11- procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15, cu excepția subzonei:- L.v, unde POT va fi max 15%, menținându-se, pe cat posibil, spațiile verzi împădurite existente sau pentru a se putea obține spații verzi amenajate care să facă trecerea către suprafețele împădurite existente.

In restul subzonelor , autorizarea construcțiilor se va face în limitele unui POT max de 40% pe total subzonă,

Pentru subzonele L se propun:

- P+1 loturi de:
  - 300 mp. – P.O.T. = 30%; C.U.T. = 0,60
  - 500 mp. – P.O.T. = 18%; C.U.T. = 0,36
  - 1.000 mp. – P.O.T. = 20%; C.U.T. = 0,40
- P+2 loturi de:
  - 300 mp. – P.O.T. = 30%; C.U.T. = 0,90
  - 500 mp. – P.O.T. = 18%; C.U.T. = 0,54
  - 1.000 mp. – P.O.T. = 20%; C.U.T. = 0,60

#### **4.3.2. ZIS - ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

##### **A. Generalități**

- funcțiune predominantă: instituții și servicii de interes general
- compusă din : ZIS.a ;ZIS.s; ZIS.cu; ZIS.co; ZIS.ct; ZIS.ps (vezi cap. 4.2)
- funcțiuni complementare: ZL, ZP, ZC,

##### **B. Utilizarea funcțională**

- Utilizări permise
  - unități de interes public din categoriile : sănătate, învățământ, administrație, cultură, culte, comerț, servicii.
- Utilizări permise cu condiții
  - elaborare PUD pentru obiective de utilitate publică
  - documentații specifice avizate și aprobate pentru investițiile din zonele protejate
  - rezolvarea și amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate
- Utilizări interzise
  - unități poluanțe generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice
  - amplasări de construcții ( chioșcuri) cu caracter permanent sau provizoriu fără elaborarea de PUD

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

- Principii , reguli și norme referitoare la :
  - cerere potențială
  - zona deservită
  - raza de servire
  - suprafață minimă de teren / locitor

#### **4.3.3. ZA - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE**

##### **A - generalități**

- Funcțiunea dominantă a zonei : unități agricole.

Zona este compusă din terenuri pentru unități agricole existente , în cadrul subzonelor ZA .

##### **- Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :**

- unități industriale compatibile fără degajări de noxe, nepoluante;
- servicii compatibile zonei funcționale;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;
- perdele de protecție

##### **B - utilizare funcțională**

- Utilizările permise în zona ZA sunt unitățile agricole și funcțiunile complementare acestora.

##### **- Utilizări permise cu condiții :- nu este cazul**

##### **- Utilizări interzise**

- realizarea de microferme pentru creșterea animalelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și panzei freatici .
- realizarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

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

- caracteristicile parcelei
  - conform necesităților tehnologice și normelor specifice
- amplasarea construcțiilor față de aliniament
  - unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective;
  - se recomandă ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și al caracterului general al străzii;
  - se recomandă retrageri de cca 6,00m față de aliniament în vederea realizării unei perdele de protecție spre drum;
  - în cazul lărgirii, în perspectivă, a drumurilor, se va lua acoperitor cca. 25,00 m. față de axul străzii pentru retragerea construcției;
  - se vor asigura cel puțin 25,0 m. între zona de producție și de cea de locuințe pentru a putea fi plantate corespunzător (vegetație înaltă - salcâm, plop și joasă).
- amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
  - pentru toate clădirile din subzonele I/A se impune o distanță minimă de H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m. față de limita parcelei. În cazul învecinării cu locuințe, distanța minimă este de 6,0 m.;
  - se interzice cuplarea la calcan între locuințe și construcții cu funcțiune productivă;
- amplasarea construcțiilor unice față de altele:
  - distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a putea permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.;
  - distanța minimă obligatorie între corpi va fi H/2 (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 4,0 m.;
- acces:
  - toate clădirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condițiile permiterii intervenției pompierilor;
  - accesele în subzonele I/A se rezolvă în cadrul documentațiilor urbanistice de detaliu ulteriore;
- P.O.T. și C.U.T.:
  - indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local;
  - se propun: P.O.T. – 50%; C.U.T. – 1,5;
- regim de înălțime:
  - se propune o înălțime de maximum 15,0 m. Se admit depășiri în cazuri bine justificate prin documentații specificate și avizate de compartimentul de specialitate din cadrul Consiliului local;
- condiții de echipare tehnico-edilitară:
  - orice construcție nouă destinată activităților productive industriale și agro-zootehnice trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apăi potabile, de canalizare și la rețeaua electrică. Procesele tehnologice impun restul echipării tehnico-edilitare.

### 4.3.3. ZP – Zona de parcuri, compexe sportive, spații verzi, plantatii de protecție

#### A – Generalități

- funcțiune predominantă: spații plantate amenajate sau naturale;
- compusă din subzonele ZPp, ZPs,
- funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compozиiei chimice a aerului (raportul O-CO<sub>2</sub>);
- funcțiunea recreativă: sport, joc, agrement, odihnă;
- funcțiuni complementare: ZL; ZIS; ZI/A; ZGC; ZTE; ZCC.

## B – Utilizare funcțională

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

## C – Condiții de amplasare, achiziție și conformare a construcțiilor

- - criterii specifice de amplasare:
  - în zone cu vegetație bogată și cadrul natural pitoresc;
  - în zone nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
  - accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, a parcajelor;
  - suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulat 15% din suprafață;
  - înălțimea maximă 7,0 m. cu posibile derogări printre documentație justificată, avizată și aprobată conform legii;
  - echiparea tehnico-edilitară și salubritate;
  - aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

Norme pentru:

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

### 4.3.4. Z.G.C. Zona de gospodărie comună

#### A - Generalități

- funcțiune predominantă: construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității, cimitire;
- compusă din: ZGCs, ZGCc;
- funcții complementare: ZL; ZVA; ZP.

#### B – Utilizare funcțională

- - utilizări permise:

- construcții, instalații și terenuri necesare bunei gospodării a localității;
- \* - utilizări permise cu condiții:
  - toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse în proiectele de specialitate;
  - cimitire și stații de epurare cu condiția asigurării distanțelor de cca. 50 m., respectiv 200 m. și a respectării unei distanțe de cca. 1.000 m. între rampa de gunoi și zona protejată (v. Norme de igienă privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996).

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

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

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

#### 4.3.6. ZTE - Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare

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

#### A - Generalități

- funcțione predominantă: construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- funcționi complementare: ZL; ZIA; ZC; ZP.

#### B - Utilizare funcțională

- \* - utilizări permise:
  - instituții coordonatoare în domeniu;
  - construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze etc.);
- \* - utilizări permise cu condiții:
  - construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv precum și soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate;
- \* - utilizări interzise:
  - se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural;
  - sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare;

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

- se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasază;
- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și aliniere, cât și indicii P.O.T. și C.U.T. se determină conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- se propun: P.O.T. = 50%; C.U.T. = 1,5.

**Notă:** se vor consulta:

- Legea Apelor nr. 107/1996;
- H.G. 101/1997 pentru aprobația Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobația Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

#### 4.3.7. Z.C. Zona căilor de comunicație și construcții aferente

##### A - Generalități

- funcție predominantă: căi de comunicație;
- compusă din: ZCr (rutier), ZCf (feroviare);
- funcții complementare: servicii compatibile funcției de bază și celelalte zone funcționale.

##### B – Utilizare funcțională

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

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

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

- parcaje cu mai puțin de 50 de autovehicule față de școli, grădinițe, spitale, cămine de bătrâni – 25,00 m.;
- parcaje situate paralel cu calcane – 5,00 m.;

## V. ANEXA

### CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATH. OR

#### \* RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri , funcție de asigurarea executiei lucrărilor , exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționam :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de inghet ;  
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m. de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm. și totdeauna deasupra canalizației.

- Decretul nr. 1059 / 1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitată ( 10 m. ) pentru sursă de apă și puturi de medie adâncințe.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă "privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.981/ 1994 menționăm ca:

- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m. de zona de locuit .

#### \* RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

De-a lungul liniiilor electrice aeriene este necesar să respecta un culoar de protecție de :

- 20 m. - pentru LEA 20 kv
- 30 m. - pentru LEA > 20 kv

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice , devierea unor linii electrice existente său executarea oricărora lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare ,linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL-PKE HUNEDOARA

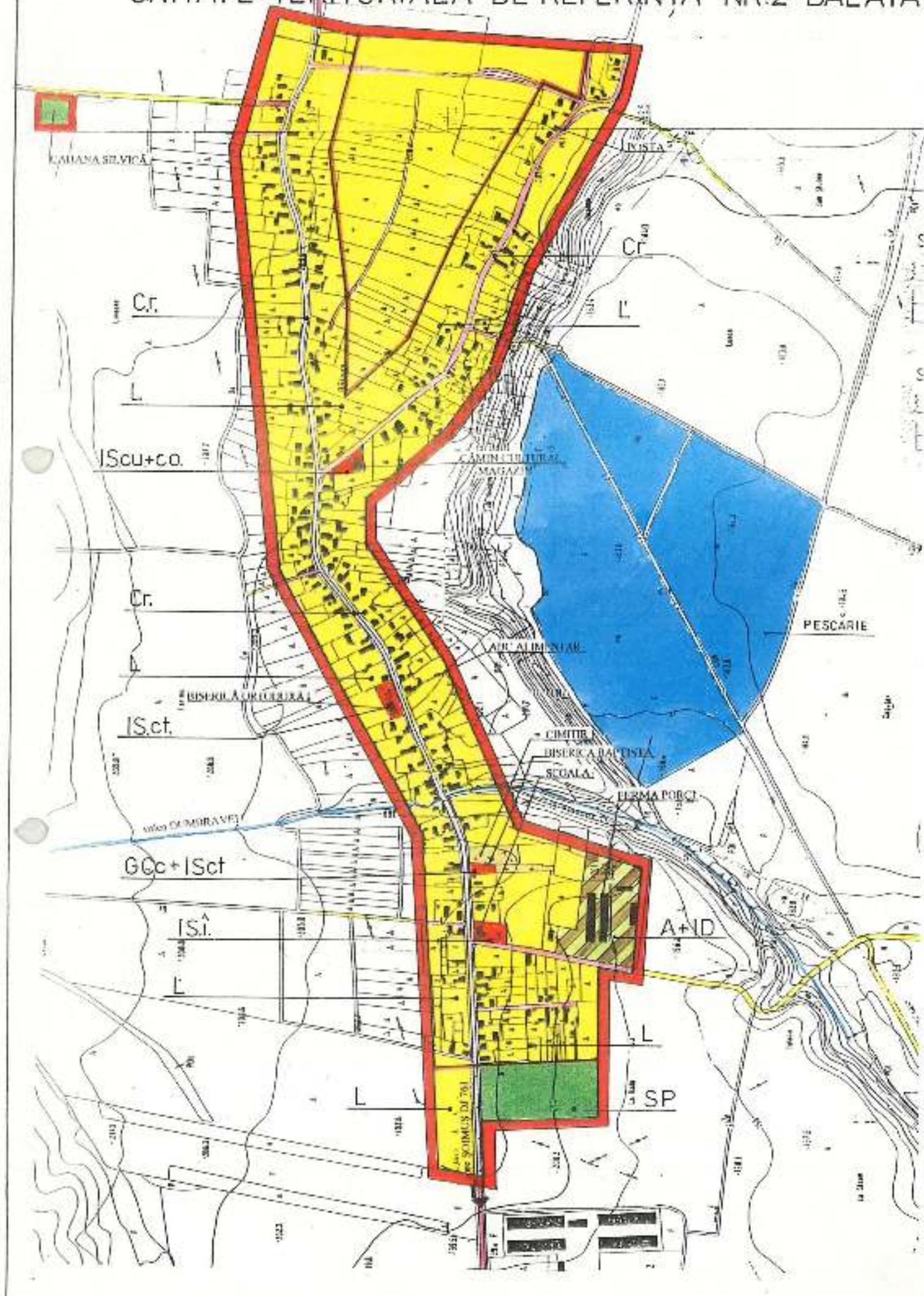
Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

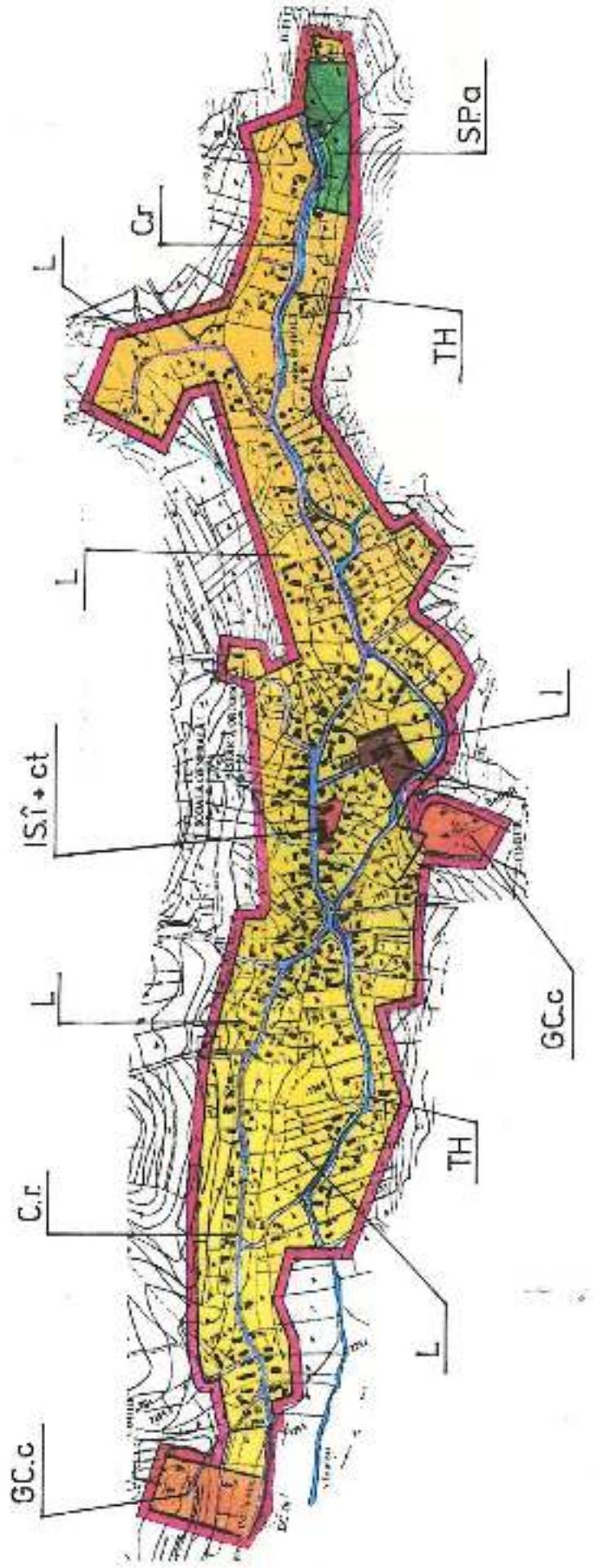
În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare , cu tensiuni peste 1kv.
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniielor aeriene de energie electrică , cu tensiuni peste 1kv.
- PE 106 /95 - Normativ pentru construcția liniielor de joasă tensiune.
- PE 107 /89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 125 / 89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
- I.I.1 - Ip5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucisărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte liniile , instalații și obiective.
- STAS 8591 /1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 - Ministerul Chirurgiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea ,execuția , verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniielor electrice aeriene cu tensiuni peste 1kv cu sistemele de îmbunătățirii funciare.
- PE 123 -78 - Normativ privind sistematizarea , amplasarea , construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole .

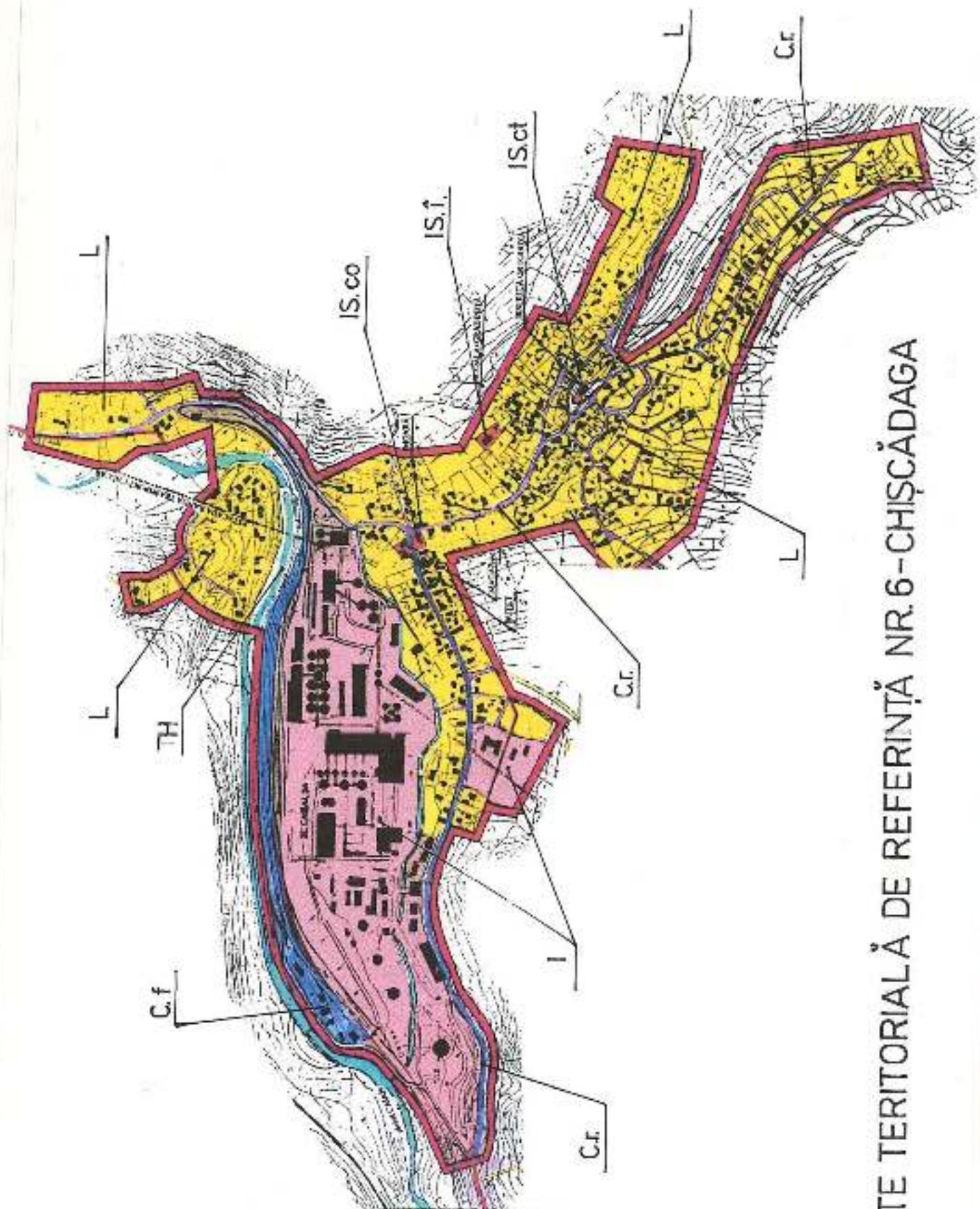
## UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

# UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR.2-BĂLATA



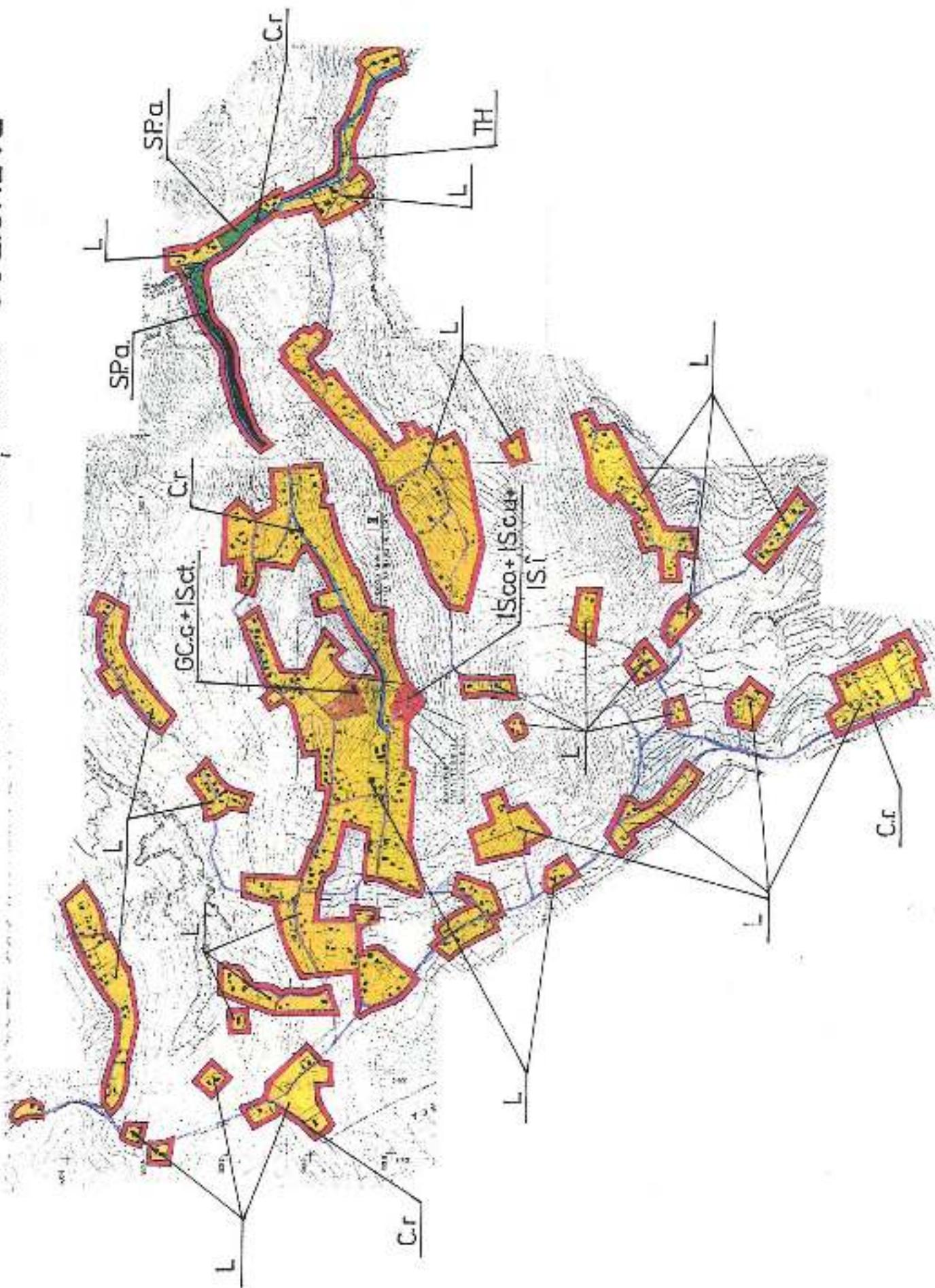


UNITATE TERRITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR. 4 - BOHOLT

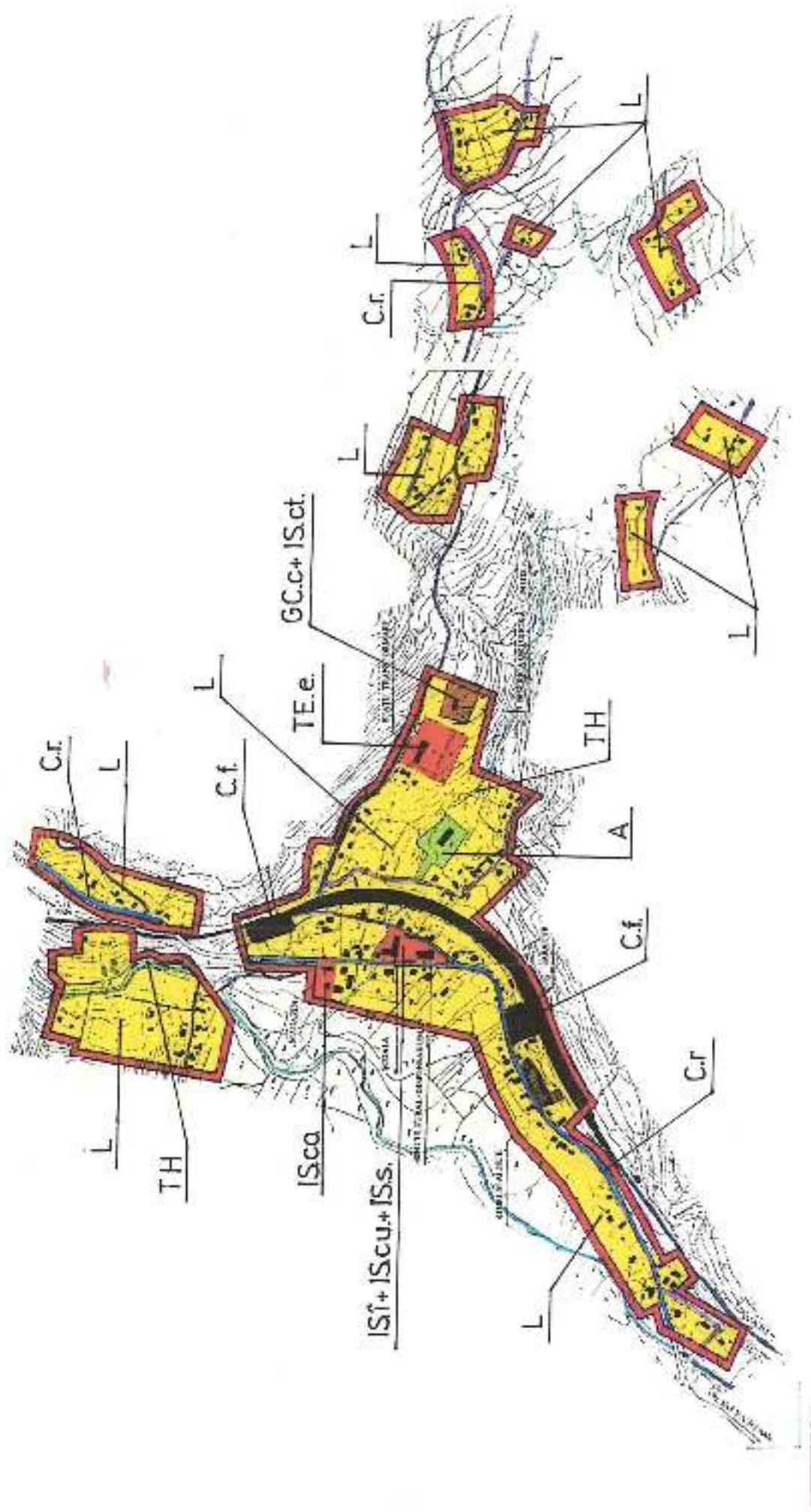


UNITATE TERRITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR. 6 - CHIȘCĂDAGA

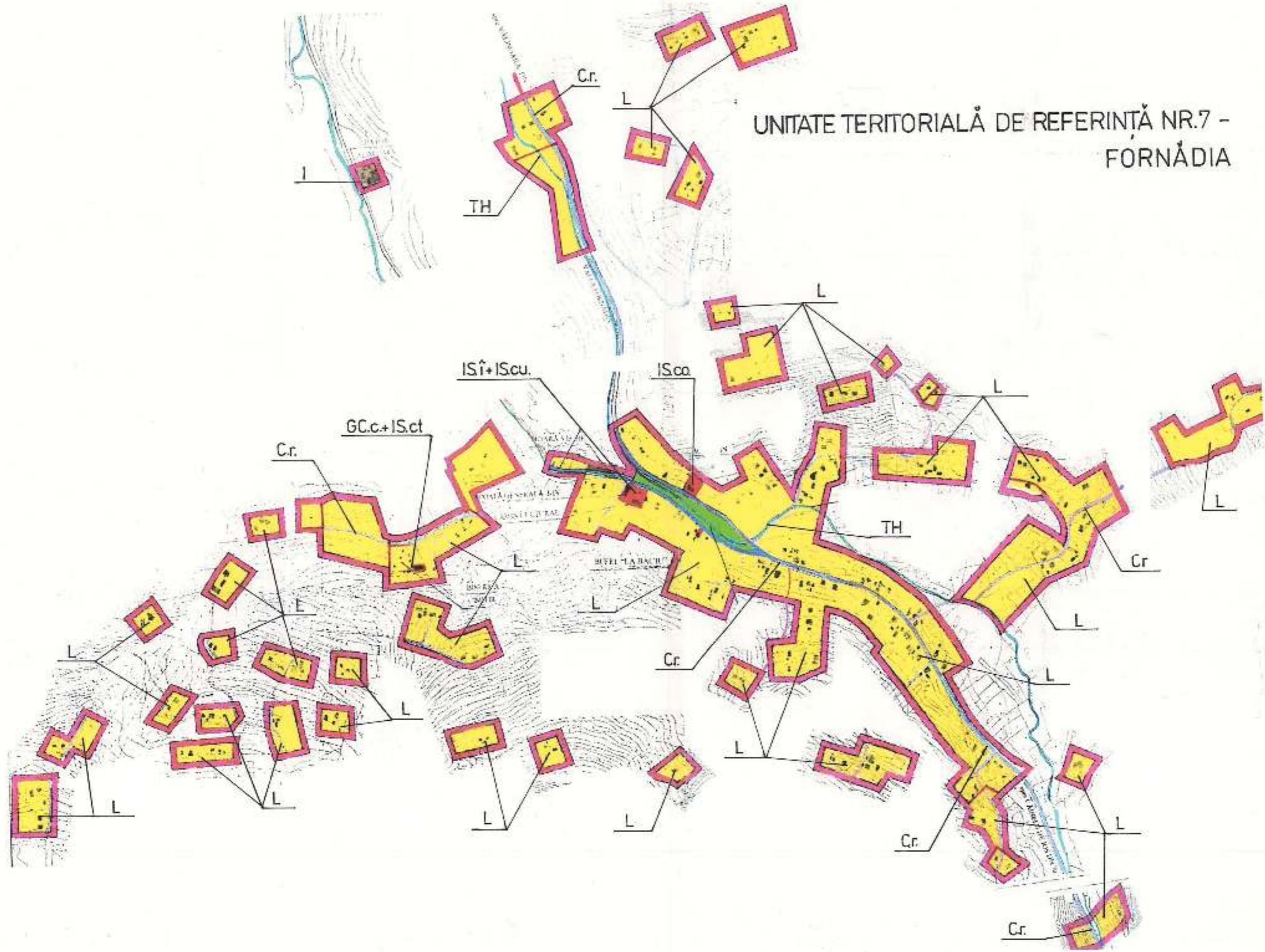
# UNITATE TERRITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR. 9 - SULIGHEȚE

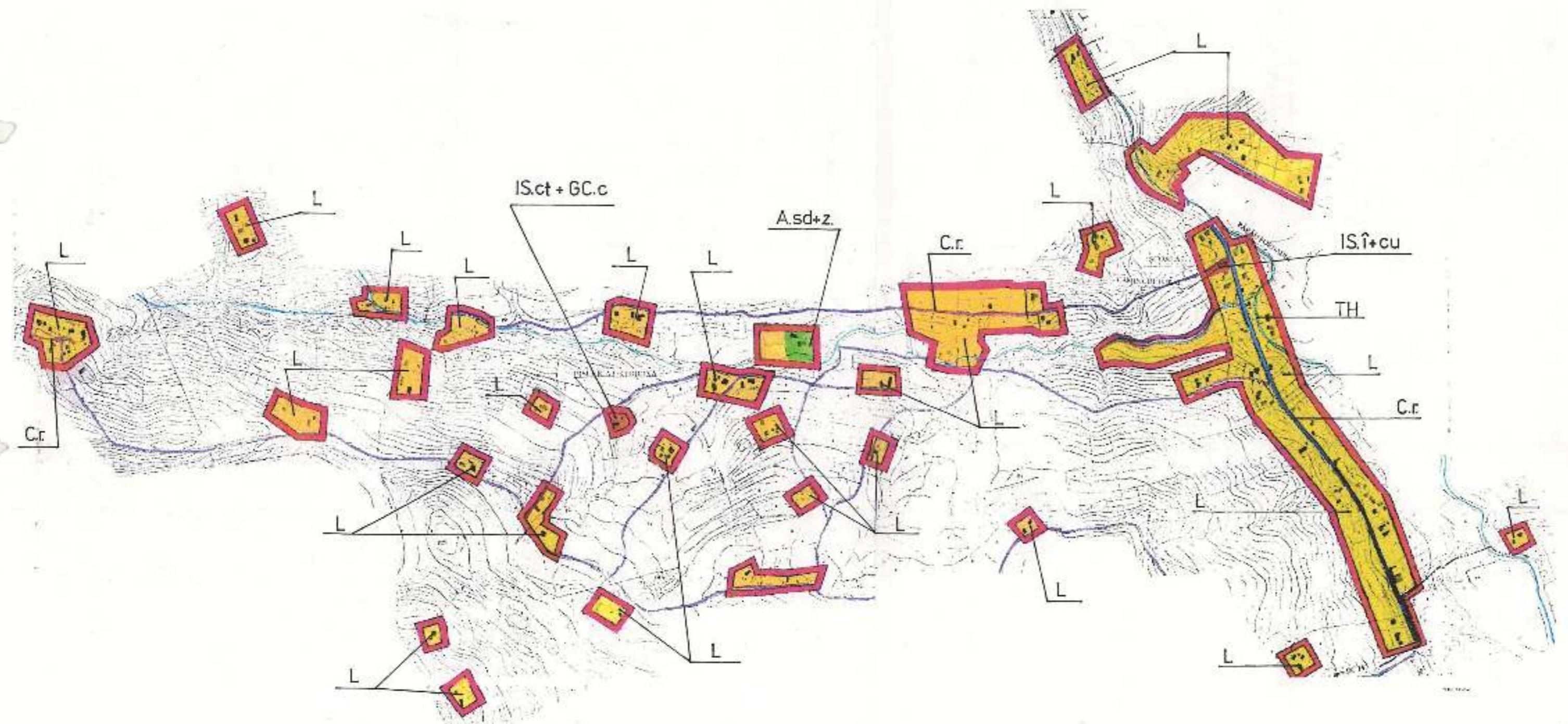


# UNITATE TERRITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 8.-PĂULIȘ



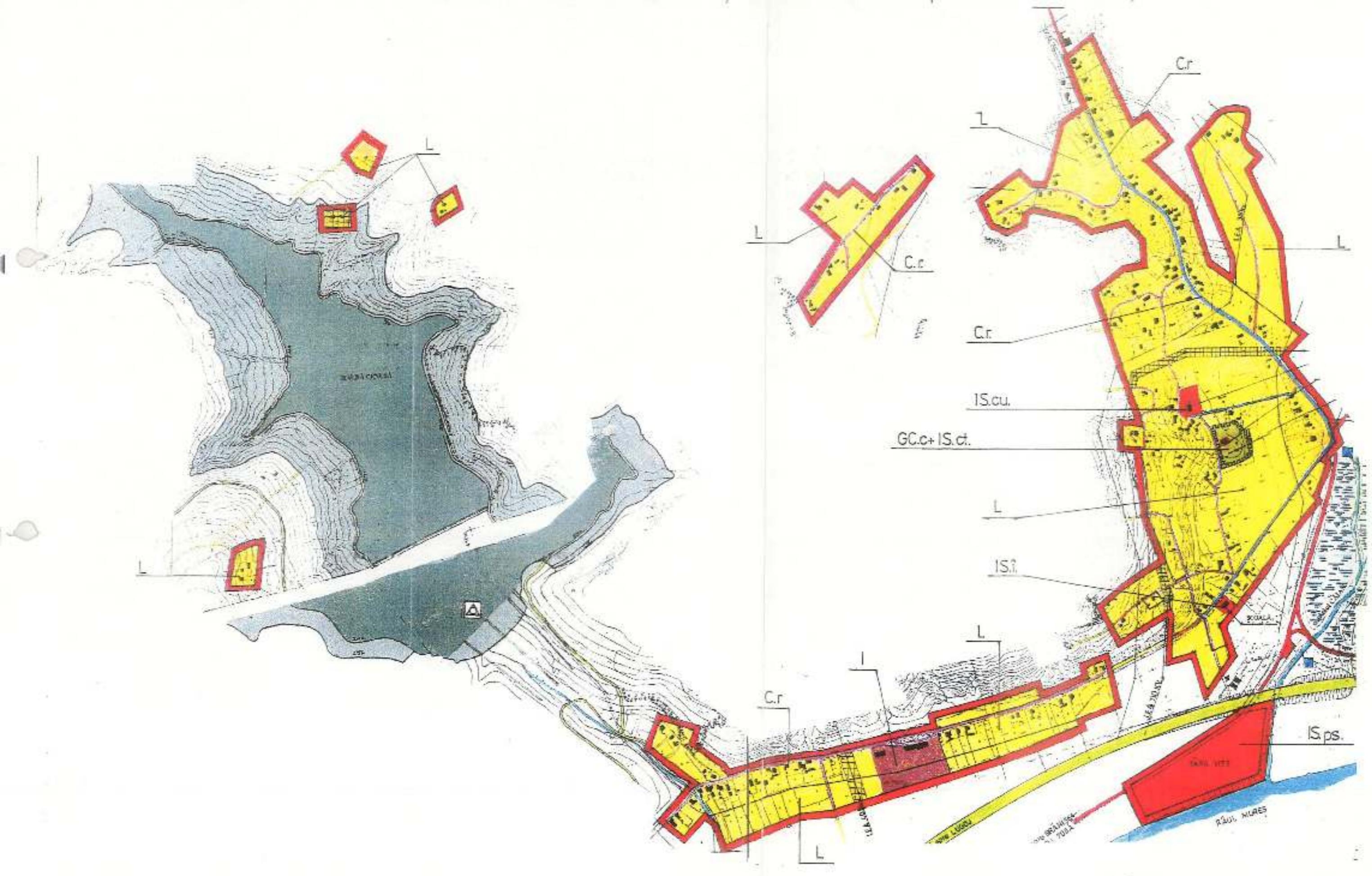
UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR.7 -  
FORNADIA





UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR. 5.  
CÂINELU DE JOS

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR.3 - BEJAN și BEJAN TÂRNĂVITA



# UNITATE TERRITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR.1 - SOIMUS

