PROIECTANT: TQM MANAGEMENT SRL

BENEFICIAR: COMUNA ŞULETEA, JUDEŢUL VASLUI

Adresă: localitatea Şuletea, comuna Şuletea, judeţul Vaslui

Telefon: 0235-426.784, Fax: 0235-426.860

E-mail: primariasuletea@yahoo.com



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ŞI RLU

COMUNA ŞULETEA, JUDEŢUL VASLUI

2020-2024

TQM MANAGEMENT SRL
EUID: ROONRC: J22/818/2011, C.U.I.: RO 28397610
Adresă: Municipiul Iaşi, Strada Lascăr Catargi, nr. 37, etaj 5, ap. 9 şi ap. 10 (mansardă), Judet Iaşi, CP: 700107
Telefon: 0742.739.609, Fax: 0371.627.956
E-mail: urbanism.tqm@gmail.com

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

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

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ŞI RLU

COMUNA ŞULETEA, JUDEŢUL VASLUI

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 58 /2020

BENEFICIAR: COMUNA ŞULETEA, JUDEŢUL VASLUI

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

2020

-

2024

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
	Geograf	TILIBAN ANA-MARIA

Cuprins

Preambul **1**

Partea I – *Prescripţii Generale* **2**

CAPITOLUL I - DISPOZIŢII GENERALE **2**

SECŢIUNEA 1. ROLUL R.L.U. 2

SECŢIUNEA 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 2

SECŢIUNEA 3. DOMENIU DE APLICARE 2

Partea II - *Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor* **10**

CAPITOLUL II. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT **10**

SECŢIUNEA 4. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN 10

SECŢIUNEA 5. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN 10

SECŢIUNEA 6. SUPRAFEŢE OCUPATE DE PAJIŞTI 11

SECŢIUNEA 7. SUPRAFEŢE ÎMPĂDURITE 11

SECŢIUNEA 8. RESURSELE SUBSOLULUI 12

SECŢIUNEA 9. TERENURI ACOPERITE DE APĂ 12

SECŢIUNEA 10. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE 13

CAPITOLUL III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC **14**

SECŢIUNEA 11. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE 14

SECŢIUNEA 12. ZONE DE PROTECŢIE 15

SECŢIUNEA 13. ASIGURAREA COMPATIBILITĂŢII FUNCŢIUNILOR ŞI CONFORMĂRII VOLUMETRICE 16

SECŢIUNEA 14. P.O.T., C.U.T. 17

SECŢIUNEA 15. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ 17

CAPITOLUL IV. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATIRII **18**

SECŢIUNEA 16. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE 18

SECŢIUNEA 17. AMPLASAREA FAŢĂ DE DRUMURILE PUBLICE 18

SECŢIUNEA 18. AMPLASAREA FAŢĂ DE ALINIAMENT 19

SECŢIUNEA 19. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 20

CAPITOLUL V. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII **21**

SECŢIUNEA 20. ACCESE CAROSABILE 21

SECŢIUNEA 21. ACCESE PIETONALE ŞI PISTE PENTRU BICICLIŞTI 21

CAPITOLUL VI. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ **22**

SECŢIUNEA 22. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE 22

SECŢIUNEA 23. RACORDAREA ŞI EXTINDEREA REŢELELOR PUBLICE 22

SECŢIUNEA 24. ASIGURAREA EVACUĂRII DEŞEURILOR 23

CAPITOLUL VII. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII **24**

SECŢIUNEA 25. BAZA LEGALĂ ŞI DEFINIREA UNOR TERMENI 24

SECŢIUNEA 26. CONDIŢII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI 24

SECŢIUNEA 27. DIMENSIUNILE MINIME ŞI FORMA PARCELELOR NOI 26

SECŢIUNEA 28. STRĂZI ŞI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI 28
SECŢIUNEA 29. UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR 29
CAPITOLUL VIII. REGULI CU PRIVIRE LA SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI **30**
SECŢIUNEA 30. SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE 30
SECŢIUNEA 31. ÎMPREJMUIRI 31
Partea III - *Zonificarea funcţională* **32**
CAPITOLUL IX. ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE **32**
SECŢIUNEA 32. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ 32
Partea IV - *Prescripţii specifice pe zone, subzone funcţionale şi unităţi teritoriale de referinţă* **34**
Anexa nr. 1 - *Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcţiuni* **84**
Anexa nr. 2 - *Necesarul de parcaje* **89**
Anexa nr. 3 - *Glosar de termeni* **93**

Preambul

- În cuprinsul prezentei documentaţii, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul se va denumi *Legea.* Pentru celelalte acte normative la care se fac menţiuni, se specifică numărul şi titlul acestora.

- În cuprinsul prezentei documentaţii, amenajarea teritoriului se va denumi *A.T.,* iar urbanismul *U.*.

- În cuprinsul prezentei documentaţii, planul urbanistic general se va denumi *P.U.G..* Pentru celelalte tipuri de documentaţii de *A.T.* şi *U.* la care se fac menţiuni, se specific titlul acestora.

- În cuprinsul prezentei documentaţii, regulamentul general de urbanism se va denumi *R.G.U.,* iar regulamentul local de urbanism *R.L.U.*

- În cuprinsul prezentei documentaţii, unitatea administrativ teritorială de bază se va denumi *U.A.T.B.*

Partea I – *Prescripţii Generale*

CAPITOLUL I - DISPOZIŢII GENERALE

SECŢIUNEA 1. ROLUL R.L.U.

ART. 1. Prezentul regulament local de urbanism explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Şuletea din judeţul Vaslui şi a fost elaborat având la bază legislaţia specifică în vigoare, precum şi R.G.U. aprobat cu H.G.R. nr. 525 / 1996 republicat - 27.11.2002.

ART. 2. Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul comunei Şuletea. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor în limitele teritoriului administrativ al localităţii.

ART. 3. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţii, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public.

SECŢIUNEA 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- **Lege nr. 50/29.07.1991** - Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, actualizată aplicabilă de la 10.06.2023.
- **Lege nr. 18/19.02.1991** (Republicarea 1 din 1998) - Legea fondului funciar, forma actualizată aplicabilă de la 27.10.2023.
- **Lege nr. 33/27.05.1994** (Republicarea 1 din 2011) - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial pe data: 05.07.2011, forma actualizată aplicabilă de la 16.11.2020.
- **Lege nr. 481/08.11.2004** (Republicarea 2 din 2023) - Legea privind protecţia civilă, aplicabilă de la 07.03.2023.
- **Lege nr. 10/18.01.1995** (Republicarea 2 din 2016) - Legea privind calitatea în construcţii, aplicabilă de la 21.08.2023 (modificată şi completată de Ordonanţa de urgenţă nr. 31 din 18.08.2023).
- **Ordin nr. 34/07.11.1995** - Ordin pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, în vigoare de la 07.12.1995.

- **Ordin nr. 4221/08.08.1995** - Ordin pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, în vigoare de la 07.12.1995.
- **Ordin nr. 3422/01.08.1995** - Ordin pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, în vigoare de la 07.12.1995.
- **Ordin nr. 904 din 15.05.2023** - Ordin privind modificarea şi completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale şi administraţiei publice, nr. 233/2016, în vigoare de la 29.05.2023
- **Ordonanţa de urgenţă nr. 195/22.12.2005** - Ordonanţa de urgenţă privind protecţia mediului, forma actualizată aplicabilă de la 07.04.2022.
- **Legea nr. 7 / 13.03.1996** (republicarea 3 din 2015) - Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare, forma actualizată aplicabilă de la 26.05.2023.
- **H.G nr. 525/27.06.1996** (Republicarea 1 din 2002) - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, aplicabilă de la 30.12.2014.
- **Legea nr. 107 / 25.09.1996 –** Legea a apelor, aplicabilă de la 10.11.2017, actualizată prin Ordonanţa de urgenţă nr. 44 din 24.05.2023.
- **Legea nr. 114 / 11.10.1996** (Republicarea 1 din 1997) - Legea a locuinţei, aplicabilă de la data de 30.07.2022, modificată şi completată de Legea nr. 253 din 20.07.2022.
- **H.G nr. 930/11.08.2005** - Hotărârea pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică, în vigoare de la 02.10.2005.
- **Ordonanţa Guvernului nr. 7/2010** - Ordonanţa pentru modificarea şi completarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- **Legea nr. 157 / 07.10.1997** - Legea privind ratificarea Convenţiei pentru protecţia patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985; în vigoare de la 17.10.1997.
- **Legea nr. 171 / 24.11.1997** privind aprobarea P.A.T.N. – Secţiunea a II-a – Apa.
- **Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** privind "Normele tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale", în vigoare de la 06.04.1998.

- **Lege nr. 247/19.07.2005** - Legea privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente; forma actualizată aplicabilă de la 23.07.2020.
- **O.U.G. nr. 12/07.07.1998** (Republicarea 1 din 2004) - privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societăţii Naţionale a Căilor Ferate Române, aplicabilă de la 09.01.2023.
- **Ordinul comun** al M.L.P.A.T., Şefului Departamentului pentru Administraţie Publică Locală şi al Ministrului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului **nr. 62 / N / 19.O / 288 / 1.955 / 31.07.1998** privind delimitarea zonelor expuse riscurilor natural, în vigoare de la 16.09.1998
- **Legea nr. 213 / 17.11.1998** privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, aplicabilă de la 05.07.2019, modificată şi completată de Ordonanţa de urgenţă nr. 57 din 03.07.2019.
- **Lege nr. 528 din 25.11.2004** - Legea pentru modificarea şi completarea Ordonanţei Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum şi a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- **Ordin nr. 45/27.01.1998** - Ordin pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor, **abrogat** la data 18.09.2017 de Ordinul 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 Ordinul nr. 1295 din 30.08.2017.
- **Ordin nr. 48/27.01.1998** - Ordin pentru aprobarea Normelor privind amplasarea şi exploatarea balastierelor din zona drumurilor şi a podurilor, **abrogat** la data 12.09.2017 de Ordinul nr. 1293 din 30.08.2017.
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ **G.P. 038 / 99** aprobat prin **Ordinul nr. 13 / N / 10.03.1999**.
- **Ordin nr. 2495 din 26.08.2010** - Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice privind atestarea specialistilor, expertilor şi verificatorilor tehnici în domeniul protejării monumentelor istorice.
- **Ordinul nr. 1294 din 29.09.2017** - Ordin privind aprobarea începerii lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor, pe sectoare cadastrale.
- **Legea nr. 5 / 12.04.2000** privind aprobarea P.A.T.N. – Secţiunea a III-a – Zone protejate, modificată şi completată de Ordonanţa de urgenţă nr. 49 din 31.08.2016.
- **H.G. nr. 540 / 22.06.2000** privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a

drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, **abrogat** la data 16.04.2014 de Hotărâre nr. 257 din 09.04.2014.

- **Legea nr. 215 / 23.04.2001** privind administraţia publică locală, modificată şi completată de Lege nr. 138 din 12.07.2019.
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, aplicabilă de la 10.06.2023, modificată şi completată de Legea nr. 166 din 31.05.2023.
- **Legea nr. 351 / 06.07.2001** privind aprobarea P.A.T.N. – Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi.
- **Legea nr. 378 / 10.07.2001** pentru aprobarea O.G. nr. 43 / 30.01.2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional.
- **Legea nr. 422 / 18.07.2001** (Republicarea 1 din 2006) - privind protejarea monumentelor istorice cu modificările şi completările ulterioare prin O.U.G. nr. 77 / 26.06.2009 privind organizarea şi exploatarea jocurilor de noroc, Legea nr. 261 / 16.07.2009 privind aprobarea O.U.G. nr. 214 / 2008 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii [cu intrare în vigoare la 14.10.2009], H.G. nr. 1410 / 04.12.2009 privind reorganizarea unor instituţii aflate în subordinea Ministerului Culturii, Cultelor şi Patrimoniului Naţional, O.U.G. nr. 43 / 13.05.2010 pentru modificarea unor acte normative în vederea reducerii sau simplificării administrative a unor autorizaţii/avize/proceduri ca urmare a măsurilor asumate de Guvernul României în cadrul Planului de simplificare aferent Memorandumului de înţelegere dintre Comunitatea Europeană şi România, O.U.G. nr. 12 / 15.02.2011 pentru reorganizarea unor instituţii aflate în subordinea Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional, precum şi pentru reducerea unor cheltuieli şi 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], Legea nr. 209 din 03.11.2017 Legea pentru modificarea şi completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Legea nr. 105 din 17.05.2019 privind modificarea şi completarea Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, precum şi pentru modificarea şi completarea altor acte normative, Lege nr. 198 din 06.07.2022 pentru modificarea şi completarea unor acte normative în domeniul comunicaţiilor electronice şi pentru stabilirea unor măsuri de facilitare a dezvoltării reţelelor de comunicaţii electronice şi prin Ordonanţa nr. 8 din 26.01.2023 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

- **Legea nr. 564 / 19.10.2001** pentru aprobarea O.G. nr. 47 / 2000 privind stabilirea unor măsuri de protecţie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.
- **Legea nr. 575/22.10.2001** privind aprobarea P.A.T.N. – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural, în vigoare de la 17.11.2001.
- **Ordinul nr. 2043/11.04.2002** al Ministrului culturii şi cultelor privind aprobarea Regulamentului de Organizare şi Funcţionare a Comisiei Naţionale 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 şi completarea O.G. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, în vigoare de la 12.07.2002.
- **Legea nr. 451 / 08.07.2002** de ratificare a Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenţa la 20 octombrie 2000, în vigoare de la 26.07.2002.
- **H.G. nr. 1309 / 20.11.2002** pentru aprobarea Normelor metodologice privind cuantumul timbrului monumentelor istorice şi modalităţile de percepere, încasare, virare, utilizare şi evidenţiere 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 cuantumul timbrului monumentelor istorice şi modalităţile de percepere, încasare, virare, utilizare şi evidenţiere 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 exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi 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 şi conţinutul hărţilor de risc natural la alunecări de teren şi inundaţii, aplicabilă de la 05.09.2013.
- **Legea nr. 203 / 16.05.2003** republicată în 26.01.2005 privind realizarea, dezvoltarea şi modernizarea reţelei de transport de interes naţional şi 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 deţinute 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 situaţiile în care Ministerul Culturii şi Cultelor, respectiv autorităţile administraţiei publice locale,

contribuie la acoperirea costurilor lucrărilor de protejare şi de intervenţie asupra monumentelor istorice, proporţia contribuţiei, procedurile, precum şi condiţiile pe care trebuie să le îndeplinească proprietarul, altul decât statul, municipiul, oraşul sau comuna (M.O. nr. 905/18.12.2003).

- **Ordinul nr. 2682 / 13.06.2003** al Ministrului Culturii şi Cultelor privind aprobarea Normelor metodologice de clasare şi evidenţă a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fişei analitice de evidenţă a monumentelor istorice şi a Fişei minimale de evidenţă a monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare, **abrogat** la data 17.07.2008 de Ordinul nr. 2260 din 18.04.2008 - Ordin privind aprobarea Normelor metodologice de clasare şi inventariere a monumentelor istorice, în vigoare de la 17.07.2008.
- **Ordinul nr. 2684 / 18.06.2003** al Ministrului Culturii şi Cultelor privind aprobarea Metodologiei de întocmire a obligaţiei privind folosinţa monumentului istoric şi a conţinutului 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 şi a Metodologiei privind elaborarea şi conţinutul-cadru al planurilor de protecţie şi gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista Patrimoniului Mondial, în vigoare de la 30.04.2004.
- **H.G. nr. 930 / 11.08.2005** - Hotărârea pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică, în vigoare de la 02.10.2005.
- **O.U.G. 195/2005** privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare; forma actualizata aplicabilă de la 07.04.2022.
- **Legea nr. 259 / 06.07.2006** pentru modificarea şi 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. – Secţiunea I – Reţele de transport, cu modificările şi completările ulterioare, prin Lege nr. 106 din 24.05.2019.
- **Legea nr. 265 / 2006** - Legea pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, în vigoare de la 09.07.2006.
- **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, cu modificările ulterioare; aplicabilă de la 19.10.2014.
- **Legea nr. 100 / 19.04.2007** pentru modificarea şi completarea Legii nr. 351 / 06.07.2001 privind aprobarea P.A.T.N. – Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi, în vigoare de la 30. 04.2007.

- **Legea nr. 190 / 09.06.2009** pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 142 / 28.10.2008 privind aprobarea P.A.T.N. – Secţiunea 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.
- **Hotărâre nr. 593 din 8 iunie 2011** privind organizarea şi funcţionarea Institutului Naţional al Patrimoniului, în vigoare de la 03.12.2019.
- ***O.U.G. nr. 64 / 2010*** *privind modificarea şi completarea Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7 / 1996, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 71/ 2011, aplicabilă de la 01.10.2011.*
- **Legea nr. 153/2011** privind măsuri de creştere a calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor, aplicabilă de la 06.01.2023.
- **Ordin nr. 1278 / 20.04.2011** pentru aprobarea Instrucţiunilor privind delimitarea zonelor de protecţie sanitară şi a perimetrului de protecţie 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 şi autorizarea mijloacelor de publicitate, Republicată în temeiul art. 8 din Legea nr. 154/2017 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 511 din 3 iulie 2017, în vigoare din 15.02.2018.
- **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 naţional, judeţean şi local, şi pentru completarea art. 56 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, în vigoare de la 21.07.2013.
- **Ordinul nr. 119 / 04.02.2014** al Ministrului sănătăţii pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, forma actualizată aplicabilă de la 13.03.2023.
- **Ordinul nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism; forma actualizată aplicabilă de la 29.05.2023.
- **Ordinul nr. 994 / 09.08.2018** pentru modificarea şi completarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 119 / 2014, în vigoare de la 21.08.2018.

SECŢIUNEA 3. DOMENIU DE APLICARE

ART. 4. Prezentul R.L.U. se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al unităţii administrativ teritoriale, precum şi în extinderile acestuia, propuse conform P.U.G. a fi efectuate până în anul 2035, în interiorul unităţii administrativ teritoriale.

ART. 5. Pentru terenurile situate în teritoriul actual intravilan, în zonele afectate de reparcelări rezultate din conformarea parcelelor de origine agricolă pentru viitoarele funcţiuni propuse prin P.U.G., în zonele de extindere ale intravilanul, zona centrală şi în zonele propuse pentru conversii funcţionale, orice lucrări sunt condiţionate de elaborarea şi aprobarea conform Legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ţine seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice şi urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale unităţii 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 şi schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesităţile de etapă ale politicilor Consiliului Local al comunei Şuletea privind dezvoltarea localităţilor.

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

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

CAPITOLUL II. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

SECŢIUNEA 4. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN

ART. 6. Potrivit Legii nr. 18/1991 – republicată, art. 92, alin. 1 – "amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I şi a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, precum şi pe cele plantate cu vii şi livezi, parcuri naţionale, rezervaţii, monumente, ansambluri arheologice şi istorice este interzisă".

ART. 7. Excepţiile sunt prevăzute la art. 92 alin. 2: "Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcţiile care servesc activităţile agricole, cu destinaţie militară, căile ferate, şosele de importanţă deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea şi echiparea sondelor, lucrări aferente exploatării ţiţeiului şi gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor şi realizarea de surse de apă".

ART. 8. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de Legea nr. 50/1991 şi alte acte normative specifice construcţiilor şi activităţii agricole.

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

(2) Autoritatile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

SECŢIUNEA 5. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

ART. 10. Prin PUG se stabileşte intravilanul comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităţilor se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate şi condiţionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la reţelele edilitare şi, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

ART. 11. Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea zonării funcţionale condiţiilor impuse de Legea nr. 50/1991 (republicata 1997) "terenurile destinate pentru construcţii evidenţiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire". Conform legii, suprafeţele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de către autorităţile locale la O.C.P.I. Vaslui.

ART. 12. În zonele de urbanizare prevăzute prin PUG în care există amenajări şi lucrări de îmbunătăţiri funciare, planurile urbanistice zonale se vor aproba cu condiţia obţinerii în prealalbil a avizului A.N.I.F.

SECŢIUNEA 6. SUPRAFEŢE OCUPATE DE PAJIŞTI

ART. 13. Potrivit O.U.G. nr. 34/2013, aprobată prin Legea nr. 86/2014, art. 5, alin. 2 – "se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiştilor" .

ART. 14. Excepţiile sunt prevăzute la art. 5 alin. 3: "Prin excepţie de la prevederile alin. (2), scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiştilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, pentru:

a) construcţiilor care servesc activităţile agricole, precum şi anexelor la exploataţiile agricole;
b) refugiilor montane, în caz de urgenţă cu infrastructura necesară;
c) drumurilor publice şi private;
d) investiţiilor realizate din fonduri europene;
e) locuinţelor şi investiţiilor în cadrul unor programe de dezvoltare / locală / judeţeană / regională aprobate de autorităţile administraţiei publice locale;
f) acvaculturii cu infrastructura şi utilităţile necesare."

SECŢIUNEA 7. SUPRAFEŢE ÎMPĂDURITE

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

ART. 16. Prin excepţie de la prevederile art. 13 pot fi autorizate acele construcţii sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanţilor, 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.

SECŢIUNEA 8. RESURSELE SUBSOLULUI

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

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

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

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

(5) Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judeţ.

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

SECŢIUNEA 9. TERENURI ACOPERITE DE APĂ

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

(2) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(3) Autorizarea executării construcţiilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a

construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

(4) În scopul asigurării protecţiei albiilor, malurilor, construcţiilor hidrotehnice şi îmbunătăţirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protectie în conformitate cu Legea nr. 107/1996 art. 40 şi anexa 2 pentru albia minoră a cursurilor de apă curgatoare de pe teritoriul administrativ al comunei Şuletea după cum urmează: lăţimea zonei de protecţie în lungul cursului de apă va fi de 5 m pentru pârâuri şi de 15 m pentru râuri.

(5) Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administratiei publice judeţene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice. Zonele de protecţie sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafaţă şi subterane, se instituie în funcţie de condiţiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o forma alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100 m, pe direcţia amonte de priză, 25 m pe direcţia aval de priza şi de o parte si de alta a prizei.

SECŢIUNEA 10. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Conform Listei Monumentelor Istorice (LMI 2015) pe teritoriul comunei Şuletea există un sit arheologis înscris în categoria monumentelor istorice.

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
52	VS-I-s-B-20219	Castru	Sat Fedeşti	”Cetăţuia”	sec. II p.Chr., epoca romană

În ceea ce priveşte siturile arheologice, în R.A.N. (Repertoriul Arheologic Naţional) sunt cuprinse un număr de 2 situri arheologice de importantă locală. Conform art. 10 din legea nr. 5 / 2000 şi art. 59 din Legii nr. 422 / 2001, până la instituirea zonei de protecţie a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protecţie suprafaţa delimitată cu o rază de 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Cod R.A.N.	Denumire
166155.01	Situl arheologic de la Fedeşti - Cetăţuia. Cetatea se află la 1,5 km sud-vest de sat, pe dealul denumit Vârful Tăieturii.
166146.01	Situl arheologic de la Şuletea - La Şipot. Situl se află la cca. 600 m S-E de comuna Şuletea, în apropierea unei văi pline de izvoare „La Şipot“.

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**, documentaţiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 şi, în plus, vor include studii de stabilitate generală;
- pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o **probabilitate mare şi critică de producere a alunecărilor de teren**, în cadrul P.U.Z. se va realiza în mod obligatoriu o **expertiză geotehnică** întocmită de persoane calificate (experţi). Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigaţiile geotehnice, teritoriu ce poate depăşi limitele administrative ale zonei (P.U.Z., limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra/subterane, distanţa între clădiri, conformarea şi dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare şi de impermeabilizare a terenului, condiţii minimale pentru realizarea acceselor/drumurilor, colectarea şi conducerea apelor de suprafaţă, modificarea P.O.T. şi C.U.T. etc. Studiile geotehnice pentru imobile vor ţine cont de concluziile expertizei geotehnice aferente zonei şi vor fi asumate de către persoana care a efectuat expertiza geotehnică pe amplasament. Expertizele şi studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007;
- pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o **probabilitate mare şi critică de producere a alunecărilor de teren** este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergatoare execuţiei lucrărilor (perioada întocmirii documentaţiilor, a obţinerii avizelor şi autorizatiilor etc), în timpul execuţiei şi pe perioada de existenţă a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat şi anexate **Carţii construcţiei**. De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primariei şi stocate într-o bază de date privind evoluţia fenomenelor de instabilitate la nivelul comunei. La cererea persoanei care întocmeste Expertiza geotehnică, Primaria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanţilor se va realiza prin măsurători topografice şi inclinometrice. Programul de urmărire şi pozitionarea forajelor echipate inclinometric va fi asumata de persoana care a întocmit Experiza geotehnică.

ART. 21. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicţia temporară de construire şi se poate emite autorizaţie de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluţii de fundare pentru fiecare caz în parte, soluţii care să elimine riscurile pe întreaga perioada de exploatare a construcţiei.

ART. 22. Pe terenurile inundabile se instituie interdicţie temporară de construcţie până la eliminarea cauzelor care au produs prespectiva deficienţă.

SECŢIUNEA 12. ZONE DE PROTECŢIE

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

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

(3) Se va consulta Direcţia de Sănătate Publică pentru proiectarea, amplasarea şi executarea construcţiilor de locuinţe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinaţiei construcţiilor sau instalaţiilor, cât şi pentru P.U.Z.-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

ART. 24. Se vor dimensiona şi institui perimetrele de protectie hidro-geologică de protecţie şi zonele de protecţie sanitară (cu regim sever şi de restricţie) la sursele şi instalatiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente şi propuse (foraje, rezervoare, aducţiuni, instalaţii de tratare, reţele de distribuţie) în conformitate cu H.G.R. nr. 930/2005; pentru fântânile publice care captează apă din stratul freatic, zona de protecţie sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte şi 20 metri în aval, pe direcţia de curgere a apei subterane.

ART. 25. (1) Se vor asigura zone de protecţie sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) şi întreprinderile agricole, agrozootehnice şi industriale sau o serie de unităţi care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort şi unele riscuri sanitare (cimitire, staţie 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 şi dispersie a poluanţilor, astfel încât acestea să nu depăşească concentraţiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervaţiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă şi recreere, instituţiile social-culturale şi medicale, precum şi unităţile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurităţi).

ART. 26. Se interzice construirea în zonele de protecţie a surselor şi instalaţiilor de apă potabilă, a conductelor de transport apă, linii de înaltă şi medie tensiune etc.

ART. 27. Se emit autorizaţii de construire în zonele de siguranţă a surselor şi instalaţiilor de apă potabilă, a conductelor de transport apă, linii de înaltă şi medie tensiune, etc. condiţionat de obţinerea unui aviz favorabil emis de deţinatorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.

ART. 28. Zona de siguranţă la liniile electrice coincide cu zona de protecţie.

ART. 29. Pentru sistemul de canalizare, documentaţia spre avizare sanitară va fi însoţită de studiul de impact asupra sănătăţii populaţiei şi mediului înconjurator conform art. 28 din O.M.S. nr. 994/2018.

ART. 30. (1) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice (Ordinul A.N.R.E. nr. 4 / 09.03.2007 modificat şi completat cu Ordinul A.N.R.E. nr. 49 / 29.11.2007) lăţimea zonei de protecţie si de siguranţă a liniilor electrice aeriene este de: 24 m pentru LEA 20kV şi 37 m pentru LEA 110kV.

(2) Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecţie este delimitată de conturul fundaţiei stâlpilor şi de proiecţia la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secţionare îngrădite, zona de protecţie este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secţionate îngrădite, zona de protecţie este delimitată de suprafaţa fundaţiei extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranţă este extinsă în spaţiu delimitat la distanţa de 20 m de la limita zonei de protecţie.

SECŢIUNEA 13. ASIGURAREA COMPATIBILITĂŢII FUNCŢIUNILOR ŞI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

ART. 31. Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcţionale şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

ART. 32. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcţii sau amenajări care au ca rezultat creşterea suprafeţei utile destinate acestor utilizări.

ART. 33. 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).

SECŢIUNEA 14. P.O.T., C.U.T.

ART. 34. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime caracterizează construcţia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa 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 construcţii de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălţime este una rezultată prin restricţionarea simultană şi comună conform valorilor maxim admise.

SECŢIUNEA 15. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

ART. 35. Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în P.U.G., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înteleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

ART. 36. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

ART. 37. Drumurile şi căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentaţiile de urbanism vor fi deschise circulaţiei şi accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

ART. 38. Suprafeţele de teren prevăzute în documentaţiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinţei publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafeţe în proprietatea unităţii administrativ teritoriale.

ART. 39. Sunt drumuri şi/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafeţe care îndeplinesc cumulativ cerinţa de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private şi care să fie prevazute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

CAPITOLUL IV. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATIRII

SECŢIUNEA 16. ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

ART. 40. Autorizarea executării construcţiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la RGU.

SECŢIUNEA 17. AMPLASAREA FAŢĂ DE DRUMURILE PUBLICE

ART. 41. Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axul drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naţionale, de minimum 24 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

ART. 42. Zonele de protecţie ale drumurilor situate în afara intravilanului localităţilor sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naţionale	Drumuri judeţene	Drumuri comunale
Distanţa de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

ART. 43. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

ART. 44. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se întelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

ART. 45. Autorizarea executării construcţiilor cu diferite funcţiuni, altele decât cele enumerate la art. 43, este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

ART. 46. Autorizarea construcţiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi şi realizarea de străzi noi, prevăzute de P.U.G. şi marcate ca atare pe planşa planşa 3 „Reglementări Urbanistice”, este interzisă.

ART. 47. În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevazute de P.U.G. şi marcate pe planşa 3 „Reglementări Urbanistice”, poziţia noului aliniament precum şi retragerea minimă a construcţiilor faţă de acesta se vor preciza în C.U..

ART. 48. Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele şi profilele stabilite prin PUG, înscrise în planşa 3 „Reglementări Urbanistice”.

SECŢIUNEA 18. AMPLASAREA FAŢĂ DE ALINIAMENT

ART. 49. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcţionale şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

ART. 50. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea faţă de aliniament se face conform legii şi în condiţiile prezentului regulament privind derogările.

ART. 51. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situaţiile în care P.U.G. prevede realinieri, aliniamentul se considera cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public.

ART. 52. Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor şi părţilor subsolurilor care depăşesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depăşiri locale ale limitelor de retragere faţă de aliniament, cu respectarea următoarelor condiţii:

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăşi limita retragerii faţă de aliniament cu maxim 1,20 m;

b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanţă minimă de 2,00 m faţă de limitele laterale ale parcelei (marginile faţadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălţime minimă de 3,50 m faţă de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;

c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevaţie, o suprafaţă maximă echivalentă cu 50% din suprafaţa faţadei.

SECŢIUNEA 19. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

ART. 53. Condiţiile de amplasare a clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcţionale şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

ART. 54. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

CAPITOLUL V. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

SECŢIUNEA 20. ACCESE CAROSABILE

ART. 55. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

ART. 56. În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la art. 53, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

ART. 57. Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la art. 55 se determină conform anexei nr. 4 la R.G.U.

ART. 58. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

SECŢIUNEA 21. ACCESE PIETONALE ŞI PISTE PENTRU BICICLIŞTI

ART. 59. Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajarilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

ART. 60. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înteleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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. 61. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilităţi şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART. 62. (1) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lăţimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecţie. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști faţă de partea carosabilă, prin vegetaţie, borne, rigole, borduri etc.

(2) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decat 14 m se vor introduce, numai în funcţie de posibilităţi, piste pentru biciclisti cu sens dublu având lăţimea minima de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecţie.

CAPITOLUL VI. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

SECŢIUNEA 22. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ART. 63. Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilitaţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

ART. 64. Autorizarea executării construcţiilor va putea fi conditionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

ART. 65. (1) În intravilanul localităţilor nu se admit soluţii de alimentare cu apa şi canalizare în sistem individual cu excepţia U.T.R.-urilor pentru care prezentul regulament permite realizarea acestor soluţii.

(2) În sensul prezentului articol, prin soluţii de echipare edilitară în sistem individual se întelege asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare prin construcţii şi instalaţii realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

ART. 66. Autorizarea executării construcţiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

ART. 67. (1) La elaborarea documentaţiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ţine seama de condiţiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacităţii sau înlocuirea reţelelor de apă-canal.

ART. 68. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

SECŢIUNEA 23. RACORDAREA ŞI EXTINDEREA REŢELELOR PUBLICE

ART. 69. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin P.U.G..

ART. 70. Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 71. (1) Reţelele existente de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(2) Reţelele noi de telefonie, comunicaţii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

ART. 72. Reţelele de distribuţie a gazului metan şi racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

ART. 73. Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însa recunoscut dreptul sau de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

SECŢIUNEA 24. ASIGURAREA EVACUĂRII DEŞEURILOR

ART. 74. Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

CAPITOLUL VII. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

SECŢIUNEA 25. BAZA LEGALĂ ŞI DEFINIREA UNOR TERMENI

ART. 75. (1) Conform alin. 6 al art. 6 din Legea nr. 50/1991 republicată în 2004, modificată şi completată de Legea nr. 401/2003, pentru operaţiuni notariale privind circulaţia imobiliară atunci când operaţiunile respective au ca obiect împărţeli ori comasari de parcele solicitate în scopul realizarii de lucrări de construcţii precum şi constituirea unei servituţi 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 şi modificată prin Legea nr. 289/2006 şi prin Ordonanta Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicata 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. 76. Prin parcelare se întelege operaţiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe parţi alaturate a uneia sau mai multor proprietăţi funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzari a loturilor rezultate (art. 30 R.G.U).

ART. 77. Se întelege prin parcelă, suprafaţa de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosinţă şi aparţinând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune (Legea nr. 7/1996 şi Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul M.A.P. nr. 534/2001).

ART. 78. (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 construcţiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevazute anterior.

(2) Proprietarii suprafeţelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuinţe 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 reglementarile legale, dispoziţiilor prezentului regulament.

SECŢIUNEA 26. CONDIŢII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

ART. 879. În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul P.U.G. înainte de autorizarea construcţiilor este obligatorie întocmirea unui P.U.Z. de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizata, P.U.Z. care va reglementa poziţia

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

ART. 80. Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează sa fie introdus în intravilan, dacă:

a) terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă;

b) pentru fiecare porţiune de teren se aplică prevederile zonei şi ale unităţilor teritoriale prevazute în prezentul regulament;

c) aşezarea şi natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient şi după normele de siguranţă şi rezistenţă în vigoare.

ART. 81. Pentru a putea obţine **aprobarea parcelării unui imobil din intravilan** proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil **certificatul de urbanism**. Acesta se va obţine de la Primaria comunei Şuletea, şi prin el autorităţile publice locale sunt obligate conform Legii nr. 350/2001 să solicite întocmirea unui P.U.Z. ce se va aproba conform legilor în vigoare şi care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul şi echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obţinute.

ART. 82. (1) Sunt interzise parcelările prin care se obţin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute reţele de apă potabilă şi canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

(2) Se poate totuşi admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plăteşte costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localităţii, conform condiţiilor cerute de societaţile care administreaza reţelele publice de alimentare cu apă şi canalizare în zona respectivă, sau de Apele Române şi Agenţia de Protecţia Mediului.

(3) Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă şi canalizare şi unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la reţelele localităţii, se poate totuşi autoriza, cu avizul Agenţiei de Protecţia Mediului, parcelări cu parcele cu suprafata minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcela în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă şi evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Romane şi al Agentiei de Protecţie a Mediului.

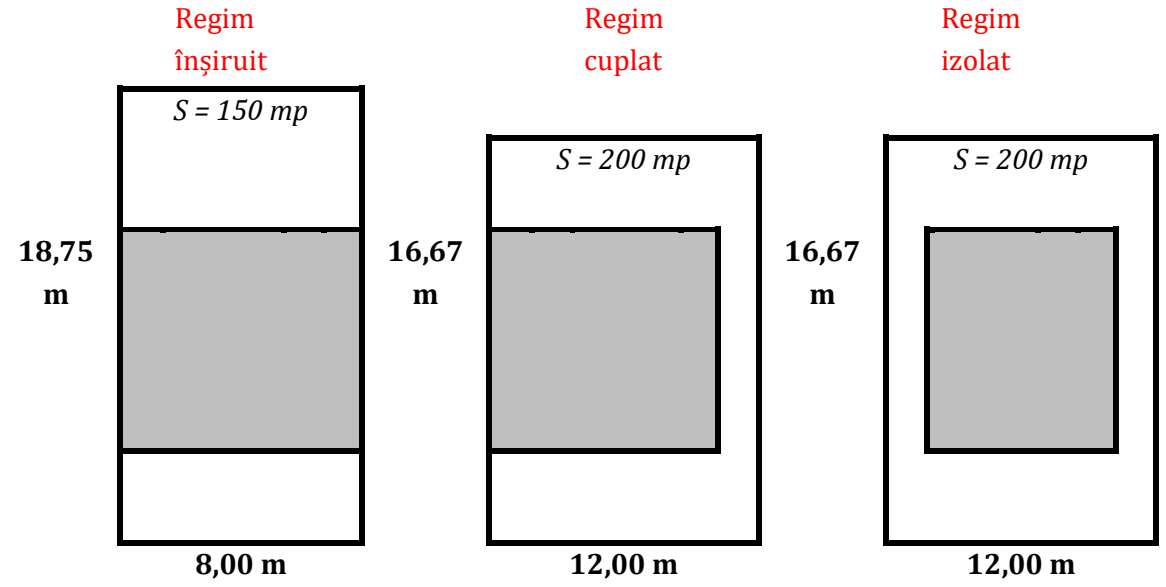
(4) Dacă ulterior executării parcelărilor în condiţiile de mai sus, se vor înfiinţa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Primarie, fie de către proprietar/parcelator – acesţia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafaţa parcelelor de 1500 mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă şi canal pentru aleile şi străzile nou create prin parcelare.

SECŢIUNEA 27. DIMENSIUNILE MINIME ŞI FORMA PARCELELOR NOI

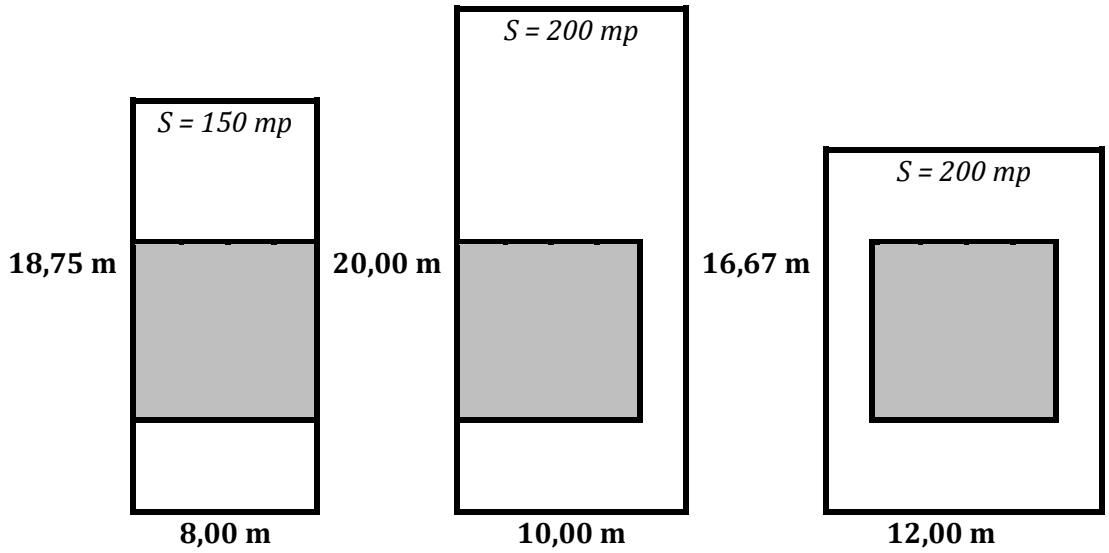
ART. 83. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiţii:

CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAŢII
PARCELĂRI NOI P - P+2 NIVELURI - *conform R.G.U.*			
Front minim	- înşiruit	8 m	POT maxim în zone exclusive rezidenţiale cu P÷P+2 niveluri = 35%
	- cuplat, izolat	12 m	
Suprafaţă minimă	- înşiruit	150 mp	
	- cuplat, izolat	200 mp	
Raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	- cel puţin egal (recomandat 3/5)		
INSERŢII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P - P+2 NIVELURI - *conform P.U.G.*			
Front minim	- înşiruit	8 m	POT maxim în zone rezidenţiale din afara zonei protejate = 45%
	- cuplat, izolat	10 m	
Suprafaţă minimă	- înşiruit	150 mp	
	- cuplat, izolat	200 mp	
Raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	- maxim 1/3 (recomandat 3/5)		

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



INSERŢII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P - P+2 NIVELURI - *conform P.U.G.*
(în afara zonei protejate)



Notă: Parcelele cu suprafaţa 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 disfuncţiei.

ART. 84. Pentru parcele cu o suprafaţă de până la 150 mp şi care au asigurat accesul dintr-o circulaţie publică existentă, în condiţiile legii, sunt exceptate de la interdicţia temporară de construire ce a fost instituită pentru realizarea unei documentaţii urbanistice P.U.D./P.U.Z. (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerinţa legală de suprafaţă minimă pentru demararea unei astfel de documentaţii).

ART. 85. Pentru parcelele cu o suprafaţă între 1500 mp. şi 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 şi 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerinţa legală de suprafaţă minimă pentru demararea unei astfel de documentaţii)

ART. 86. Pentru parcelele cu suprafaţa peste 3000 mp cu raportul laturilor peste 1/5 sau parcelări din care rezultă un număr mai mare de 4 parcele se vor elabora şi aproba documentaţii P.U.Z (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerinţa legală de suprafaţă minimă pentru demararea unei astfel de documentaţii).

ART. 87. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinaţie 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 ŞI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

ART. 88. (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 condiţile arătate în alineatele următoare.

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

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

(5) Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii şi alta către fund, cu condiţia ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de minim 3,5 m lăţime creat pe teren propriu şi 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 pâna în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă şi cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mişcări, 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 circulaţie întreruperea provenită dintr-o parcelare se va face conform reglementărilor de conformare a drumurilor şi străzilor în vigoare.

ART. 89. (1) Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, pieţe şi treceri spre parcele în condiţiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafeţe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se va preda Primariei în mod obligatoriu şi gratuit de către proprietar.

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

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

SECŢIUNEA 29. UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

ART. 90. (1) Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăţi sau pe parcele în indiviziune, trebuie sa fie concepute şi executate într-o coerenţă de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios.

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

CAPITOLUL VIII. REGULI CU PRIVIRE LA SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

SECŢIUNEA 30. SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

ART. 91. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

ART. 92. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spaţiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizaţiei de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spaţii verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafaţă egală cu diferenţa dintre necesarul minim pe parcelă şi suprafaţa realizată pe parcelă, numai cu acordul administraţiei publice locale.

ART. 93. Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată pe toată suprafaţa unităţii administrativ teritoriale, conform condiţiilor prevazute la nivelul zonelor, subzonelor funcţionale şi a unităţilor teritoriale de referinţă. În acest sens, documentaţiile de urbanism (P.U.Z. şi P.U.D.) vor consemna în cadrul planşei „Situaţia existentă, difunctionalităţi" poziţia exactă, esenţa şi circumferinţa trunchiului pentru arborii maturi existenţi în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situaţie poziţia exactă, esenţa şi circumferinţa trunchiului pentru arborii maturi existenţi pe parcelă, inclusiv a celor propuşi pentru tăiere, precum şi poziţia exactă şi esenţa pentru arborii propuşi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se întelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinţă egală sau mai mare decât 50 cm.

ART. 94. Intervenţiile asupra vegetaţiei din zonele de protecţie a monumentelor şi din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcţiei Judeţene pentru Cultură, Culte şi Patrimoniu Cultural Naţional Vaslui.

ART. 95. La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiţii:

a) poziţiile, sistemul de plantare şi esenta arborilor vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice;
b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
c) arborii vor avea înălţimea minimă de 2,50 m;
d) arborii vor avea circumferinţa minimă a trunchiului de 14 cm (masurată la un metru deasupra solului);
e) distanţa minimă între axa trunchiului şi poziţia retelelor edilitare va fi de 1,50 m.

ART. 96. Pentru realizarea spaţiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului naţional de îmbunătăţire a calităţii mediului prin realizarea de spaţii verzi în localităţi, program aprobat prin Legea nr. 343/2007.

SECŢIUNEA 31. ÎMPREJMUIRI

ART. 97. (1) Dacă reglementările privind unităţile teritoriale de referinţă nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite păstrunderea vegetaţiei. Înălţimea 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 componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) Porţile 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 funcţională*

CAPITOLUL IX. ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

SECŢIUNEA 32. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

ART. 98. (1) Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:

a) funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;

b) regimul de construire (continuu, discontinuu);

c) înălţimea maximă admisă.

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

ART. 99. Pentru toate unităţile teritoriale de referinţă situate în zonele de protecţie ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a construcţiilor conformă legislaţiei specifice în vigoare.

ART. 100. Pentru toate unităţile teritoriale de referinţă situate în zonele de protecţie ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislaţia specifică în vigoare.

ART. 101. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone şi unităţi teritoriale de referinţă:

ZONA PENTRU LOCUINȚE – Lc

Lc Zona locuire individuală în clădiri cu înălţime mică (maxim P+2E, 3N), Hcornişă max = 10m

ZONA PENTRU INSTITUȚII ŞI SERVICII – IS

IS Zona pentru instituţii şi servicii publice

ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE – ID

ID Parcuri de activităţi, unităţi industriale, de producţie şi manufactură, depozitare şi servicii aferente

ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE – AI

AI Unităţi agricole, de producţie, agrozootehnice, depozitare şi servicii aferente

ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE – C

Ccr Subzona transporturi rutiere

ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ŞI AGREMENT – SV

Sv1 Subzona spaţiilor verzi amenajate, scuaruri şi grădini publice, parcuri cu acces nelimitat

Sv2 Subzona spaţiilor verzi pentru sport

Sv3 Subzona spaţiilor verzi cu destinaţie tehnică (culoare de protecţie pentru infrastructura de comunicaţie, infrastructura tehnică, ape)

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ – GCc

Gcc Cimitire

ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ – GCe

Gce Echipamente tehnico-edilitare

ART. 102. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a U.A.T.B.[1] în perioada 2025-2035, evoluţie bazată pe analiza critică a situaţiei existente şi identificarea elementelor de potenţial şi a disfuncţiilor.

ART. 103. Totodată R.L.U. ţine seama de modificările apărute legislaţiei specifice ce se reflectă în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului şi a construcţiilor (Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 şi Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare şi alte acte normative şi ordine implicite).

[1] *U.A.T.B. - Unitate administrativă teritorială de bază Şuletea*

Partea IV - *Prescripţii specifice pe zone, subzone funcţionale şi unităţi teritoriale de referinţă*

Lc - ZONA PENTRU LOCUINŢE

Lc – zona cu locuire individuală în clădiri cu înalţime mică (maxim P+2E, 3N), Hcornisa max = 10 m, situată în ţesut tradiţional cu regim de construire continuu şi discontinuu. Zonă dezvoltată în etape succesive, organic şi/sau planificat. Zonă cu diversitate morfo-spaţială mare.
Zona funcţională este delimitată prin următoarele criterii:

- funcţiune;
- regim maxim de înălţime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configuraţia ţesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăţi etc.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiţionări următoarele utilizări:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de 45 grade; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu

condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 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 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condiţiile de construibilitate şi sunt dotate cu reţele edilitare, autorizarea construcţiilor se poate face direct sau în baza unor documentaţii PUZ (după caz).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele utilizări:
- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- construcţii provizorii;
- instalarea în curţi a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- service auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine

sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;

- case de vacanţă;
- parcuri rezidenţiale de vacanţă;
- campinguri şi parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

(a) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone construite	
	Suprafaţa - mp -	Front - m -	Suprafaţa - mp -	Front - m -	Suprafaţa - mp -	Front - m -
Înşiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolat	200	12	350	14	350	14
Parcelă de colţ	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare faţadă	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare faţadă

(b) – adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea 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 FAŢĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecţiile 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 şi de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosinţa locală).

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

(3) În cazul regimului de construire continuu (înşiruit) clădirile se dispun faţă de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiţia să nu se lase calcane vizibile;
- retras faţă de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele

care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;

- distanţele 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 faţă de aliniament de minim 4,00 metri pe străzi de categoria a IV-a şi 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăşi adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;
- în fâşia *non aedificandi* dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras faţă de aliniament cu minim 4,00 metri pe străzi de categoria a IV-a şi 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- retras faţă de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;
- distanţele 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 fâşia non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile construite în regim înşiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepţia celor de colţ care vor întoarce faţade spre ambele străzi; în cazul segmentării înşiruirii, spre interspaţiu se vor întoarce faţade care vor fi retrase de la limita proprietăţii la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,00 metri; se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea este învecinată cu o funcţiune publică sau cu o unitate de referinţă, având regim de construire discontinuu.

(2) Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor

retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

(3) Clădirile izolate se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 2,00 metri.

(4) Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,00 metri.

(5) În cazul loturilor puţin 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 înălţimea şi lăţimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe şi garaje.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puţin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile 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 spaţiile publice a persoanelor cu dezabilitaţi.

(4) Nu sunt admise soluţii de circulaţie de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spaţiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m.

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

(6) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile

acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(7) În mod exceptional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(8) Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996.

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

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si 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 latime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevazute supralărgiri de depaşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30,00 m - o singura banda de 3,50 m lăţime, iar cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lăţime, 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 puţin pe o latura şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

(12) Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

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

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

(2) În cazul în care nu există spaţiu 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 distanţă de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.

(3) Pentru locuinţe se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m^2 suprafaţă locuibilă, asigurat pe parcela proprie.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Subzone funcţionale	Înălţimea maximă admisă la coamă (metri)	Număr niveluri convenţionale	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri şi tangenta la 45 º la acesta (B) în planul faţadei la clădirile de colţ pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Lc	11	P+2E, 3N	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

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

(2) În cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, 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 ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

(2) Construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri.

(4) Se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor.

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

(6) Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material şi evitarea transpunerii unor forme constructive tadiţionale prin folosirea de matariale noi (de exemplu: acoperirea cu ţiglă ceramică înlocuită cu soluţii de acoperire ce imită ţigla, tip ţiglă metalică, sau ţeserea 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 înălţimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate faţadele, cu excepţia faţadelor comune cu alte construcţii.

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

(9) Aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă sunt interzise.

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

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

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

(13) Nu se admis un raport plin-gol al faţadelor mai mare decat cel prezent în vecinătatea construcţiei.

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

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

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

(17) Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeşi culoare cu structura vizibilă a şarpantei.

(18) Înlăturarea suspiciunii asupra subiectivităţii interpretării sensului restricţiilor de avizare enunţate 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 judeţen).

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

(2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care

administrează resursele de apă.

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

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

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

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

(7) Cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

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

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

(3) Se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.

(4) Se va asigura un procent de spaţii 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 înălţimea maximă de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri şi vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăţi vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu şi vor avea înălţimea maximă de 2,20 metri.

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

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) **Lc** **:** P+2E*: **POT_{maxim}= 25%**

** vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

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

(1) **Lc** **:** P+2E*: **CUT_{maxim}= 0,9**

** vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

IS - ZONA PENTRU INSTUŢII PUBLICE ŞI SERVICII

Subzona funcţională IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;
- regim maxim de înălţime;
- necesităţile tehnologice ale activităţilor specifice;
- configuraţia ţesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăţi etc.;
- relaţia cu vecinătatea.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel comunal (primărie, consiliul local, poliţie, administraţie financiară);
- instituţii de învăţământ preşcolar, primar, gimnazial sau liceal;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spaţii plantate – scuaruri;
- servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice şi profesionale);
- servicii de formare – informare;
- biblioteci, mediateci;
- poştă şi telecomunicaţii;
- edituri, centre media;
- activităţi asociative diverse;
- săli expoziţionale, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective şi personale, servicii specializate de comerţ;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, restaurante;
- centre de recreere şi sport în spaţii acoperite şi descoperite.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiţionări următoarele utilizări:

- se permit clădiri cu funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiţia ca la nivelul parterului şi a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spaţii accesibile locuitorilor – comerţ, expoziţii, restaurante, recreere, servicii profesionale şi colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiţia ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor şi să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcţiuni a locuinţelor situate în clădiri existente cu condiţia menţinerii a unei ponderi a locuinţelor de minim 30% din totalul ariei construite desfăşurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanţă de minim 100,00 m de instituţiile publice reprezentative, lăcaşele de cult şi instituţiile educaţionale.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- activităţi care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcţii provizorii de orice natură;
- dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- construcţiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- locuire individuală şi colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100,00 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- construcţii provizorii;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) În zonele cu parcelar constituit se va menţine condiţia generală de construibilitate a parcelelor, şi anume:

- în cazul clădirilor cu înălţimi sub P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp şi un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădirile alcătuind fronturi continue şi de minim 10,00 metri în cazul celor cuplate şi izolate; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu înălţimi peste P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. şi un front la stradă de minim 12,00 m pentru construcţiile înscrise între două calcane laterale şi de minim 15,00 metri în cazul construcţiilor cuplate şi 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 operaţiunilor nefinalizate, se consideră construibile parcelele care vor fi comasate sau reparcelate pentru a se încadra în condiţiile generale de construibilitate enunţate în CAPITOLUL VII - SECŢIUNEA 28 - Articolul 90 al prezentului Regulament de Urbanism.

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecţiile 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 şi de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosinţa locală).

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

- clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6,00 metri, cu condiţia 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 condiţia să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcţiile 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 şi spre spaţiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

(2) În cazul segmentării înşiruirii, spre interspaţiu se vor întoarce faţade care vor fi retrase de la limita proprietăţii la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,00 metri; se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea este învecinată cu o funcţiune publică sau cu o unitate de referinţă, având regim de construire discontinuu.

(3) Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

(4) Clădirile izolate se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 3,00 metri.

(5) Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,00 metri.

(6) În cazul loturilor puţin 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 înălţimea şi lăţimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe şi garaje.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a

clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile.

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile 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 spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

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

(5) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. 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 excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără indeplinirea condiţiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(7) Numărul şi configuraţia 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 construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o laţime minimă de 3,00 m şi o înălţime de 3,50 m.

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

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

(2) În cazul în care nu există spaţiu 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 distanţă de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.

(3) Pentru instituţii publice şi servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 50 m^2 arie desfăşurată.

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Subzone funcţionale	Înălţimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenţionale (3,0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangenta la 45 º la acesta (B) în planul faţadei la clădirile de colţ pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
IS	12	P+2E	(A) - 1 nivel ; (B) - 1 nivel

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

(2) În cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, 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 ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

(2) Construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri.

(4) Se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor.

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

(6) Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material şi evitarea transpunerii unor forme constructive tadiţionale prin folosirea de matariale noi (de exemplu: acoperirea cu ţiglă ceramică înlocuită cu soluţii de acoperire ce imită ţigla, tip ţiglă metalică, sau ţeserea 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 înălţimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate faţadele, cu excepţia faţadelor comune cu alte construcţii.

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

(9) Aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă sunt interzise.

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

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

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

(13) Nu se admis un raport plin-gol al faţadelor mai mare decat cel prezent în vecinătatea construcţiei.

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

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

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

(17) Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeşi culoare cu structura vizibilă a şarpantei.

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

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

(6) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

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

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

(3) Se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase. Se va asigura un procent de spaţii 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 înălţimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri şi vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăţi vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu şi vor avea înălţimea maximă de 2,20 metri.

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

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) **IS** **:** P+2+M* : **POT_{maxim}= 40%**

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

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

(1) **IS** **:** P+2+M* : **CUT_{maxim}= 1,44**

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

ID - ZONA PENTRU UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE

Zona pentru unităţi industriale şi depozitare se compune din „terenurile ocupate de activităţi productive de bunuri (producţie "concretă" incluzând toate categoriile de activităţi industriale şi de depozitare) şi servicii (producţie "abstractă" cuprinzând activităţi manageriale, comerciale şi tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuţie, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariaţi şi clienţi, etc.). Din această zona fac parte atât unităţile existente care se menţin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii.

Zona funcţională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;
- regim maxim de înălţime;
- necesităţile tehnologice ale activităţilor specifice;
- configuraţia ţesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăţi etc.
- relaţia cu vecinătatea.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Pentru toate parcurile şi platformele industriale, se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei Şuletea din punct de vedere funcţional, morfologic, al sistemului de circulaţii rutiere şi pietonale, etc.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

(1) Activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafeţe mari de teren.

(2) Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare - în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S. vânzare) parcaje la sol şi multietajate.

(3) Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.

(4) Spaţii plantate – scuaruri.

(5) Terminale feroviare destinate aprovizionării şi preluării produselor brute şi finite ale activităţilor productive specifice.

(6) Staţii de alimentare cu carburanţi.

(7) Unităţi de cazare pentru personalul care deserveşte unităţile industriale şi de servicii.

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

(9) Unităţi de alimentaţie publică.

(10) Servicii comerciale.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

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

(3) Se admit următoarele funcţiuni cu condiţia ca acestea să funcţioneze complementar cu activităţile productive dominante subzonelor funcţionale:

- birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - birouri profesionale sau de afaceri;
  - servicii pentru afaceri;
  - instituţii financiare sau bancare;
  - poştă şi telecomunicaţii
- activităţi productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - producţie manufacturieră;
  - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
  - activităţi de cercetare - dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală şi colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituţii publice şi servicii de interes general: administraţie locală, instituţii de educaţie, creşe, grădiniţe, şcoli generale etc., unităţi de cult, a spaţiilor destinate sportului şi agrementului;
- se interzice amplasarea unităţilor funţionale care ar afecta funcţionarea activităţilor dominante ale subzonelor;
- depozitări de materiale refolosibile.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecţiile 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 şi de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosinţa locală).

(2) Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale şi 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 FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o

distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6,00 metri;

- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât A1 sau A2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

(2) Se vor respecta distanţele minime egale cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 metri faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe faţadele laterale orientate spre alte unităţi teritoriale de referinţă (în special servicii publice şi locuinţe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Distanţa între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 metri;

(2) Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;

(3) În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

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

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(3) În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor

prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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

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

(6) În cazul constructiilor ce formeaza curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o laţime minimă de 3,00 m şi o înălţime de 3,50 m.

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

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spaţiile verzi, alei şi circualţii pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;
- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

(2) Pentru utlizările admise cu condiţionări se vor respecta următoarele cerinţe:

- în cazul în care nu există spaţiu 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 distanţă de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit;
- pentru instituţii publice şi servicii se va asigura 1 loc deparcare pentru 50 m2 arie desfăşurată;
- pentru instituţiile deschise publicului (spaţii de expoziţie, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituţii (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziţie se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

- înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea de 12,00 metri;
- înălţimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăşi distanţa

între aliniamente (distanţa dintre limitele domeniului public – al străzii – şi domeniul privat);

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.

(2) Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.

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

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă si 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 întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

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

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

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

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

(2) Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(3) Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

(4) se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii

suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălţime.

(2) Porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

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

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

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

AI - ZONA PENTRU UNITĂŢI AGRICOLE

Zona funcţională AI este delimitată prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;
- regim maxim de înălţime;
- necesităţile tehnologice ale activităţilor specifice;
- configuraţia ţesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăţi etc.
- relaţia cu vecinătatea.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Pentru conversia funcţională a tuturor unităţilor agricole existente este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei Şuletea din punct de vedere funcţional, morfologic, al sistemului de circulaţii rutiere şi pietonale, etc.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

(1) Activităţi productive nepoluante desfăşurate în construcţii agro-industriale mari, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafeţe mari de teren. Cuprind suprafeţe de parcare pentru angajaţi, accese auto sigure şi suficient spaţiu pentru camioane – încărcat / descărcat şi manevre. În mod obişnuit sunt permise activităţile care necesită spaţii mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante.

(2) Sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale.

(3) Sunt admise activităţi productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziţii, facilităţi pentru angajaţi şi clienţi.

(4) Depozitare en-gros.

(5) Comerţ cu amănuntul.

(6) Parcaje la sol şi multietajate.

(7) Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.

(8) Spaţii plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

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

(3) Se admit următoarele funcţiuni cu condiţia ca acestea să funcţioneze complementar cu activităţile productive dominante subzonelor funcţionale:

- birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - birouri profesionale sau de afaceri;
  - servicii pentru afaceri;
  - instituţii financiare sau bancare;
  - poştă şi telecomunicaţii
- activităţi productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - producţie manufacturieră;

- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activităţi de cercetare - dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

(4) În cazul încetării activităţilor agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcţionale către servicii şi activităţi industriale şi depozitare nepoluante; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru realaţionarea şi încadrarea corectă a subzonei cu vecinătatea în cadrul comunei Şuletea.

(5) Se admit dezvoltarea în fondul construit existent funcţiuni de insituţii publice şi servicii, în speţă centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu condiţia ca activităţile agro-zootehnice şi industriale, depozitare să înceteze complet; inserarea acestor funcţiuni se va face în urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de construibilitate în funcţie de Regulamentul Local de Urbanism prezent.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală şi colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituţii publice şi servicii de interes general: administraţie locală, instituţii de educaţie, creşe, grădiniţe, şcoli generale etc., unităţi de cult, a spaţiilor destinate sportului şi agrementului;
- se interzice amplasarea unităţilor funţionale care ar afecta funcţionarea activităţilor dominante ale subzonelor;
- depozitări de materiale refolosibile.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecţiile 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 şi de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosinţa locală).

(2) Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale şi 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 FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât A1 sau A2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

(2) Se vor respecta distanţele minime egale cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 metri faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe faţadele laterale orientate spre alte unităţi teritoriale de referinţă (în special servicii publice şi locuinţe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Distanţa între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 metri;

(2) Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;

(3) În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

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

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

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

(6) În cazul constructiilor ce formeaza curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o laţime minimă de 3,00 m şi o înălţime de 3,50 m.

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

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spaţiile verzi, alei şi circualţii pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;

- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

(2) Pentru utlizările admise cu condiţionări se vor respecta următoarele cerinţe:

- în cazul în care nu există spaţiu 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 distanţă de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit;
- pentru instituţii publice şi servicii se va asigura 1 loc deparcare pentru 50 m2 arie desfăşurată;
- pentru instituţiile deschise publicului (spaţii de expoziţie, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituţii (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziţie se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.

(2) Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.

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

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă si 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

întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

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

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

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

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

(2) Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(3) Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

(4) Se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălţime.

(2) Porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

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

AI **:** P+1* : **CUT_{maxim}= 1.2, $CUT_{volumetric\ maxim}$= 7.2;**

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE

Zona pentru căi de comunicaţie se compune din următoarele subzone funcţionale:

Ccr – subzona căilor de comunicaţie rutieră şi a amenajărilor aferente.

Subzonele funcţionale ale zonei pentru căi de comunicaţie sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;
- relaţia cu vecinătăţiile;
- condiţii de amplasament în funcţie de normativele şi legislaţia în vigoare.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activităţi legate de transporturi la distanţă pe căi rutiere pentru călători şi mărfuri;
- autogări şi alte construcţii şi amenajări pentru transportul de călători, precum şi serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri şi luminoase conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal şi a categoriilor de circulaţie cărora li se adresează, conform normativelor şi a legislaţiei în vigoare;
- lucrări de protecţie împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- spaţii verzi amenajate pe suprafeţele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătăţirii calităţii mediului şi aspectului peisagistic cu condiţia ca acestea să nu influenţeze circulaţia optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători;
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/ acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din:
    - R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5;

  - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane – Indicativ P 132-93;
  - normativul pentru proiectarea, execuţia, exploatarea şi postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate şi înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălţime.

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
  - să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
  - să respecte în extravilan următoarele distanţe minime de protecţie de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcţie de categoria acestuia:
    - autostrăzi – 50,00 m.;
    - drumuri naţionale – 22,00 m.;
    - drumuri judeţene – 20,00 m.;
    - drumuri comunale – 18,00 m.;
- elementele căilor de comunicaţie în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislaţia în vigoare (Ordin 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI şi SRI cu modificările şi completările ulterioare).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere.

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

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură şi completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură şi penetraţiile în oraş);
- modernizarea intersecţiilor;
- realizarea pasajelor supra şi subterane;
- realizarea spaţiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată şi a staţiilor C.F. aferente;

- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente.

(3) Se interzic pe terenurile vizibile din circulaţiile publice rutiere, feroviare şi aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare şi decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc..

(4) Cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere.

(5) Amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

(6) În zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor şi autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcţii permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului şi activităţilor specifice circulaţiilor rutiere, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi 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.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

(2) Parcelarul şi caile de circulaţie vor fi organizate şi trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte (vezi Art. 6 al fiecărui capitol din R.L.U. şi Planul de Propuneri şi Reglementări Urbanistice).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

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

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

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

(5) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără indeplinirea condiţiilor prevazute la alin. (4), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(6) Numărul si configuraţia acceselor prevăzute in prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

(8) În cazul constructiilor ce formeaza curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o laţime minimă de 3,00 m şi o înălţime de 3,50 m.

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

(10) Sistemul de circulaţii rutiere şi pietonale va fi extins şi modernizat conform Planului de Propuneri şi 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 şi pentru zonele din intravilan în care sunt necesare

extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicţie 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 circulaţii secundare de grad III şi IV, determinate de configuraţia parcelarului propus prin PUZ, conform condiţiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcţională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secţiunea II, Articolul 4).

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

(2) Se va asigura staţionarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

(2) Înălţime maximă de 10,00 m la cornişă, Regim maxim de înălţime P+1E.

(3) Înălţimea maximă a construcţiilor aferente nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcţională 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 şi a normativelor avizate conform legii.

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

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public pentru fiecare funcţiune adiacentă căilor de comunicaţie rutieră şi feroviară.

(2) Pentru iluminarea spaţiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinaţie specială pentru fiecare tipologie de circulaţie (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: bicilete, role, segway, etc.).

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

(1) Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajările peisagere a plantaţiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât şi în

extravilan.

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

(3) Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(4) Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. şi tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

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

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

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

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

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

SV - ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT ŞI AGREMENT

Zona pentru spaţii verzi amenajate, perdele de protecţie, sport şi agrement se compune din următoarele subzone funcţionale:

Sv1 – subzona spaţiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâşii plantate, grădini publice;

Sv2 – subzona destinată amenajărilor sportive;

Sv3 – subzona spaţiilor verzi cu destinaţie tehnică (culoare de protecţie pentru infrastructura de comunicaţie rutieră şi feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.).

Subzonele funcţionale ale zonei destinată spaţiilor verzi sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrul natural, etc.;
- configuraţia spaţială a comunei, elemente de compoziţie urbană şi morfologie;
- relaţia cu vecinătatea.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Sv1

- spaţii plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
- construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ;

- adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- parcaje complementare funcţiunilor specifice zonei SP1a.

Sv2

- amenajări acoperite şi descoperite şi construcţii pentru practicarea activităţilor sportive, anexe complementare funcţiunii dominante;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;

Sv3

- conform legilor şi normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecţie.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sv1

- se admit construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ, limitate la arealele deja existente conform proiectului iniţial şi care funcţionează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafaţa totală a parcului;
- clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sv1+Sv2+Sv3

- se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj şi oglinda de apă ca şi poziţionarea pe platforme flotante sau pe piloţi în interiorul oglinzii de apă a unor funcţiuni în absenţa unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizaţii ale colectării apelor uzate ale construcţiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor;
- se interzice diminuarea suprafeţelor împădurite, realizarea caselor de vacanţă, a locuinţelor permanente sau a oricăror construcţii care nu servesc funcţiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Sv1+Sv2+Sv3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Sv3

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Sv1+Sv2+Sv3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Sv1+Sv2+Sv3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Sv1+Sv2+Sv3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Sv1+Sv2+Sv3

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

(3) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al maşinilor de pompieri.

(4) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5) În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (2), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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

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

(8) În cazul constructiilor ce formeaza curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o laţime minimă de 3,00 m şi o înălţime de 3,50 m.

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

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Sv1+Sv2+Sv3

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Sv1

(1) Înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea de 6,00 metri şi regimul maxim de înălţime de P+1E.

Sv2

(2) Înălţimea clădirilor şi a instalaţiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor şi legislaţiei în vigoare.

Sv3

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Sv1+Sv2+Sv3

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Sv1+Sv2+Sv3

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

(2) Pentru iluminarea spaţiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinaţie specială pentru fiecare tipologie de circulaţie (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: bicilete, role, segway, etc.).

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

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Sv1+Sv2+Sv3

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

(2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălţime.

(3) Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Sv1+Sv2

(1) Conform normelor specifice existente.

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

Sv3

(3) Conform normelor specifice existente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

Sv1+Sv2 **:** P+1* : **POT_{maxim}= 15%**

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

Sv3 **:** - ** : **POT_{maxim}= - %****

***conform normativelor şi legislaţiei în vigoare*

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

Sv1+Sv2 **:** P+1* : **CUT_{maxim}= 0,3%**

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

Sv3 **:** - ** : **CUT_{maxim}= - **;**

***conform normativelor şi legislaţiei în vigoare*

Gcc - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona funcţională Gcc este delimitată prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;
- relaţia cu vecinătăţiile;
- condiţii de amplasament în funcţie de normativele şi legislaţia în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- cimitire şi clădiri anexă:
  - cimitire;
  - capelă mortuară;
  - mausoleu - osuar;
  - circulaţii carosabile;
  - parcaje;
  - circulaţii pietonale;
  - plantaţii;
  - pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

(1) Se vor asigura normele de protecţie sanitară cu regim de restricţie şi sever în vigoare

(2) Se vor respecta ariile de siguranţă şi de protecţie stipulate de Ordinul ANRE 49-2007 referitoare la parcurile eoliene.

(3) Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecţie de 50,00 metri.

(4) Se va asigura pentru noile cimitire o suprafaţă brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spaţiile plantate şi căile de circulaţie pietonale aferente.

(5) Sunt admise căi de circulaţie rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilităţii către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Conform legislaţiei şi normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecţiile 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 şi de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosinţa 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 situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform legislaţiei şi normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Conform legislaţiei şi normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(3) În mod exceptional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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

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

(6) În cazul constructiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o laţime minimă de 3,00 m şi o înălţime de 3,50 m.

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

(8) Se va asigura un procent de minim 15% pentru circulaţii rutiere şi pietonale pentru fiecare subzonă funcţională G.

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Parcajele se vor asigura în afara circulaţiei publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) În cazul construcţiilor anexă, destinate personalului de mentenaţă şi administrare a cimitirelor, înălţimea maximă la cornişă a construcţiilor va fi de 6,00 m, iar regimul maxim de înălţime va fi P+1E.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăţilor şi va fi conform

reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcţională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII 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 funcţională.

(2) Se va asigura un punct sanitar.

(3) Se va asigura un spaţiu de depozitare a florilor ofilite şi a altor deşeuri.

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

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

(1) Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporţie de minim 5 % din suprafaţa totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

** pentru dimensionarea unui loc de veci se vor aloca 10 mp din care 15% circulaţii rutiere şi pietonale, 3% spaţii verzi amenajate şi 1% construcţii (procentul aferent construcţiilor se va distribui pentru cruci, mauzolee, clădiri anexe).*

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

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

Gce - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Zona funcţională Gce este delimitată prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;
- relaţia cu vecinătăţiile;
- condiţii de amplasament în funcţie de normativele şi legislaţia în vigoare.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria comunală:
  - birouri autonome;
  - incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi termică, transportul public urban, pieţe comerciale, salubritate, întreţinerea spaţiilor plantate.
  - turbine eoliene, construcţii şi instalaţii aferente acestora.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

(1) Se vor asigura normele de protecţie sanitară cu regim de restricţie şi sever în vigoare

(2) Se vor respecta ariile de siguranţă şi de protecţie stipulate de Ordinul ANRE 49-2007 referitoare la parcurile eoliene.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Pentru diferite servicii şi birouri suprafaţa minimă a parcelei este de 400 mp. şi un front la stradă de minim 15 metri.

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecţiile 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 şi de 6,00 metri pe cele de categoria a IV-a (de folosinţa 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 situaţie, sau se vor retrage la o distanţă 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 activităţi industriale, de servicii şi depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanţă de minim 10,00 metri pe străzile de categoria a III-a şi de minim 6,00 metri pe străzile de categoria a IV-a.

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

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 metri.

(2) Se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit.

(3) În cazul în care activităţile constituie o sursă de zgomote şi vibraţii, în cazul în care au loc procese de producţie non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 metri.

(2) Distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădirile respective şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.

(3) În toate cazurile se vor respecta normele şi legislaţia tehnică specifice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

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

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(3) În mod exceptional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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

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

(6) În cazul constructiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o laţime minimă de 3,00 m şi o înălţime de 3,50 m.

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

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice.

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

(3) În spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia turbinelor eoliene, a instalaţiilor şi a coşurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălţime maximă de 12,00 metri.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII 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 funcţională..

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

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

(2) Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(3) Parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

(4) Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale 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 înălţimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanţă cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti.

(2) În scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

(3) Parcurile eoliene se supun normelor tehnice specifice.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

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

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

**vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor*

Anexa nr. 1 - *Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcţiuni*

FUNCŢIUNI ADMINISTRATIVE

- Sediu primărie, Consiliul Local
- Sediu de partid
- Sediu de instituţie, sindicat, cult, fundaţie, organizaţie neguvernamentală, asociaţie, agenţie, regie autonomă, etc
- Sediu de birouri

FUNCŢIUNI FINANCIAR-BANCARE

- Sediu bancar, filială bancară
- Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane), sediu de bursa de valori şi marfuri

FUNCŢIUNI TERŢIARE CU CARACTER INTRAURBAN

- Comerţ alimentar având suprafaţa construiţă desfăşurată sub 600 mp
- Comerţ nealimentar având suprafaţă construită desfăşurată sub 600 mp
- Magazin general amplasat în zona centrală sau integrat la parterul unei clădiri de locuit
- Piaţă agroalimentară
- Alimentaţie publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering
- Servicii cu acces public: servicii CATV (ghişee), tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (ghişee), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie matrimonială, birouri de traducere, birou notarial, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), curăţătorie de haine, studiou foto/video, filială de bibliotecă/mediatecă, închiriere CD/DVD, etc;
- Servicii profesionale: cabinet medical de sprecialitate, cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura, atelier/birou de proiectare/expertiza/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agentie de publicitate, atelier de arta, servicii de consultanta juridica sau economica, laborator individual de tehnica dentara, cabinet individual de contabilitate etc;
- Servicii manufacturiere: reparatii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistenta IT, reparatii incaltaminte, manufactura fina, croitorie, marochinarie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari etc.

FUNCŢIUNI TERŢIARE CU CARACTER EXTRAURBAN, DE MARI DIMENSIUNI

- Supermagazin (supermarket, hipermarket, cash/carry, unitati apartinand lanturilor de retail)
- Mall, Centru comercial

- Showroom auto, moto, alte produse

FUNCȚIUNI DE CULT

- Lăcaş de cult
- Mănăstire, schit

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

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

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Învăţământ preşcolar
- Şcoală primară
- Şcoală gimnazială
- Liceu
- Şcoală postliceală
- Şcoală profesională
- Centru educaţional
- Spaţii de cazare pentru elevi

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE

- Spital general (cuplat sau nu cu policlinica)
- Clinica de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie etc)
- Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice)
- Policlinică
- Cabinete de medicină de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete stomatologice
- Alte unităţi de sănătate (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii)
- Creşă sau creşă specială
- Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi
- Azil de bătrâni

- Centru de asistenţă socială

FUNCŢIUNI SPORTIVE

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

FUNCŢIUNI DE TURISM

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

FUNCŢIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE ŞI CVASI-INDUSTRIALE

- Comerţ en-gros, comert cu materiale de constructii
- Mica productie, depozitare, logistica, distributie si desfacere
- Parc de activităţi
- Service auto, spălătorie auto, staţie de carburanţi

FUNCŢIUNI INDUSTRIALE

- Hală de producţie
- Sediu administrativ, spatii si anexe destinate personalului (exclus locuinte)
- Depozit, centru de distributie si desfacere
- Centru de cercetare si formare profesionala
- Incubator de afaceri
- Parc de activităţi
- Infrastructură şi spaţii destinate IMMuri-lor
- Baza logistica, autobaza, garaj si atelier de intretinere tehnica a mijloacelor de transport rutier, terminal de marfuri
- Instalatie de transfer intermodal de marfuri
- Centru de colectare si depozitare fier vechi
- Centru de colectare, depozitare si valorificare deseuri si materiale reciclabile
- Autoservice, spalatorie auto

- Sediu al serviciilor comunitare de utilitati publice
- Statie de combustibili cu servicii aferente

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

- Aeroport
- Gara de persoane
- Autogara
- Parcaj public multietajat subteran si/sau suprateran
- Parcaj public de tip park&ride
- Depou pentru vehiculele tranportului public
- Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentatie publica, comert, informare si eliberare tichete, spatii de asteptare etc

FUNCȚIUNI DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- Sediu al serviciilor publice de gospodarire comunala
- Piata agro-alimentara, piata de vechituri, obor
- Cimitir, capela, sediu administrativ si anexe ale cimitirului
- Crematoriu uman
- Centru de selectare deseuri
- Pepiniera, sera
- Depou pentru vehiculele tranportului public
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- Adapost pentru animale de casa
- Cimitir si crematoriu pentru animale de casa

FUNCȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- Constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare
- Sediu administrativ al regiei, spatii si anexe destinate personalului, exclus locuinte

UNITATE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- Unitate militara
- Unitate de protectie civila
- Unitate de politie
- Unitate de jandarmerie
- Unitate de pompieri
- Unitate ale serviciilor de informatii

FUNCȚIUNI 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 industriala 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

LOCUINȚE

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

SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE

- 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 negeratoare 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: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte

ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE

- Filiala a administratiei locale (primarie de cartier)
- Spatiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor
- Sediu 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*

FUNCŢIUNI FINANCIAR-BANCARE

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

LOCUINŢE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE CU ACCES ŞI LOT PROPRIU

a. 1 (un) loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de maxim 100mp
b. doua locuri de parcare, dintre care cel putin unul încorporat în volumul cladirii principale sau într-un garaj la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100mp

LOCUINŢE COLECTIVE (MULTIFAMILIALE-BLOCURI):

- Se va asigura câte 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament. Faţă de prevederea anterioară, pentru vizitatori, este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite.
- Pentru clădiri cu mai mult dect 6 apartamente se va asigura un spaţiu închis şi acoperit şi usor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcţie anexă, cu capacitate minimă de 3 biciclete pentru fiecare apartament.
- Suprafaţa care revine fiecarei biciclete, inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm.

FUNCŢIUNI COMERCIALE

- Pentru funcţiuni comerciale (terţiare) cu caracter intraurban (magazine integrate parterului clădirilor de locuit, complexe, centre şi galerii comerciale amplasate în zona centrală sau în catierele constituite) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 35mp suprafaţă de vânzare.
- Se suplimentează cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilit, pentru salariaţi şi aprovizionare.
- Pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ 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 suprafaţă de vânzare.

- Pentru funcţiuni comerciale (terţiare) cu caracter extraurban şi servicii tehnice (supermarket, hipermarket, mall, cash&carry, comerţ en-gros, unităţi aparţinatoare unor lanţuri de retail, etc) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 15mp suprafata de vanzare.
- Se suplimentează cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilit, pentru salariaţi şi aprovizionare.

FUNCŢIUNI 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 funcţiuni de cult: numărul spatiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere asigurarea ununi minim de 5 locuri de parcare.

FUNCŢIUNI DE CULTURĂ

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

FUNCŢIUNI DE ÎNVĂTĂMÂNT

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

FUNCŢIUNI 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

FUNCŢIUNI 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

FUNCŢIUNI 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 untatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- Hostel, youth hostel: se va sigura 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 principal 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.

FUNCŢIUNI INDUSTRIALE

- Se va sigura 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.

FUNCŢIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

- Se vor asigura pentru salariati 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.

FUNCŢIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

- Se vor asigura pentru salariati 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.

FUNCŢIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- Se vor asigura pentru salariati 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 nestingherita, 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 desfăşurată 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 reteaua publica de distributie la consumatori, cuprinzând vana de concesie, 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

apartinând 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 întelege 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 si de caracteristicile sale) si de drept (vizând servitutile care îl greveaza) ale acestuia (G.M. – 007 –

2000).

Cornisa = Partea superioara, iesita în afara si ornamentata, a zidului unei constructii, având rolul de a sprijini acoperisul si de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (DEX 1998). În cazul inexistentei acestui element în arhitectura cladirii, în prezentul regulament se va considera streasina acoperisului.

Cvartal = în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de strazi publice sau drumuri publice si care nu contine în interiorul sau strazi publice sau drumuri publice. Insula urbana.

Demisol (prescurtat: D) = nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumatate din înaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre în peretii de închidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci când pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumatate din înaltimea libera, se considera subsol si se include în numarul de niveluri subterane ale constructiei (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

Destinatia terenurilor = în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute în reglementarile cuprinse în planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M. – 007 – 2000).

Distantele minime de protectie = între zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubrizare care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât sa se asigure conditiile de protectie a populatiei împotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului (G.M. – 007 – 2000).

Domeniul public = totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor (G.M. – 007 – 2000).

Dotari publice = terenuri, cladiri, constructii, amenajari si instalatii, altele decât sistemul de utilitati publice, apartinând domeniului public sau privat al unitatilor teritorial-administrative sau al statului si destinate deservirii populatiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezinta obiectiv de utiliate publica. Dotarile publice cuprind:

- obiective de învatamânt;

- 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).

Functiunile 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, întretinerea si eventual reparatia autovehiculelor (G.M. – 007 – 2000).

Indici urbanistici = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al

dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. 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)

Procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea nr. 350/2001).

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;
- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii (Legea nr. 350/2001).

Infrastructura feroviara = ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, cladirilor statiilor de cale ferata cu facilitatile aferente, precum si celelalte cladiri si facilitati destinate desfasurarii transportului feroviar (G.M. – 007 – 2000).

Interdictie de construire (non aedificandi) = regula urbanistica urmare careia, întro zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (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, înauntrul 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).

Împrejmuirile = 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 îsi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita în acest scopprin 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 întelege, 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" = reteaua 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 încaperii/spatiului în care se afla (P118-99 Normativ de siguranta la foc a

constructiilor).

Obiectiv de utilitate publica = se considera obiective de utilitate publica:

prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie; deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; îndiguiri si regularizari de râuri; lacuri de

acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adâncime; cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de învatamânt, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii; prevenirea si înlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (Legea nr. 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele = spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M. – 007 – 2000).

Parcelă = suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinând domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Împreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil (G.M. – 007 – 2000).

Parcelare = actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime (Legea nr. 350/2001).

Parcuri de activitati = categorie noua de zona de activitati purtatoare de dezvoltare, legata de tehnologii avansate, continând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicarii inovatiilor, pepiniere de intreprinderi), învatamânt superior si formare profesionala, activitati productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti. Parcurile de activitati sunt situate pe autostrazi sau pe arterele principale de circulatie spre centrul orasului si sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic si peisagistic de înalta calitate, urmarindu-se asigurarea unui aspect atractiv si reprezentativ pentru prestigiul lor international. Exista o anumita profilare tematica a parcurilor de activitati pe urmatoarele categorii principale: parcuri stiintifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultura /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distributie, comert, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

Pastişă = lucrare literara, muzicala sau plastica, de obicei lipsita de originalitate si de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitatie, copie.

(DEX, ed. 1998)

Pateu urban (insula urbana) = Cea mai mica portiune a unei localitati, incluzînd parcele si constructii, delimitata de drumuri publice si/sau de cai ferate, ape, paduri, forme de relief neconstruibile. De regula, pateul urban nu contine drumuri publice, exceptie putînd face accesele de tip fundatura sau aleile de acces pentru un numar restrâns de cladiri.

Profil stradal = în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, în sectiune transversala.

PUZ CP = plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaboreaza în conformitate cu reglementarea tehnica „Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", aprobata prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare = canalul de legatura situat între ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica (G.M. – 007 – 2000).

Realiniere = operatiune tehnica si juridica avînd ca scop largirea amprizelor stradale si care consta în retrasarea aliniamentului si trecerea în domeniul public a suprafetelor necesare. Realinierile constituie obiectiv de utilitate publica.

Regimul juridic al terenurilor = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor (Legea nr. 350/2001).

Reparcelare = în sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta împartire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinatii si/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului în loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si/sau obiectivelor de utilitate publica.

Reteaua publica de alimentare cu apa = ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu apa potabila si industriala a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatata 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 exploatata 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 exploatata 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 vieti 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 exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului (Legea51/2006).

Sistem urbanistic deschis = set de caracteristici urbanistice, cuprinzâînd regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configuratia volumetrica a cladirilor, forma si deminsiunile 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 circulatie si ale distantelor dintre cladiri. În comparatie cu sistemul închis, ansamblurile prezinta un procent semnificativ mai mare de suprafete destinate initial zonelor verzi si un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spatiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

Sistem urbanistic închis = set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configuratia volumetrica a cladirilor, forma si deminsiunile spatiilor libere, organizarea acceselor etc, care defineste un ansamblu unitar. Se refera la ansamblurile de locuinte colective proiectate si realizate înainte de 1990. Particularitatile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 –

1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distantele mai mici între cladiri si de retragerile reduse sau chiar inexistente fata de caile de comunicatie. În comparatie cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezinta un procent semnificativ mai redus de spatii verzi si de un sistem spatial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor si prin bordarea de catre cladiri a spatiului stradal.

Spatii verzi de folosinta comuna/ spatii libere de folosinta comuna = ansamblu de spatii neocupate de constructii, plantate si amenajate, destinate odihnei, recreerii si socializarii, care deserveste în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spatiile libere de folosinta comuna pot include suprafete verzi, plantatii, locuri de joaca, terenuri de sport, oglinzi si cursuri de apa, alei, scuaruri si piatete pietonale, gradini publice, parcuri. Spatiile verzi de folosinta comuna nu pot include gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti. Spatiile verzi de folosinta comuna se pot afla în proprietate publica sau privata.

Strategie de dezvoltare = directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana (Legea nr. 350/2001).

Strazile = drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita) (G.M. – 007 – 2000).

Strazile si artere pietonale = strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona (G.M. – 007 – 2000).

Structura urbana = modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localitati ori a unei zone din aceasta, constituita istoric, functional si fizic (Legea nr. 350/2001).

Subsol (prescurtat: S) = nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumatate din înaltimea libera. Subsolul se considera nivel subteran al constructiei (dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

Suprafata construita (SC) = suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita (Legea nr. 350/2001).

Suprafata nivelului (SN) = (Aria nivelului) aria sectiunii orizontale a cladirii la nivelul respectiv delimitata de conturul ei exterior. Suprafata nivelului se masoara la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafata nivelului se cuprind si ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite functiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor sali similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor si logiilor;
- ariile porticelor de circulatie si gangurilor de trecere daca acestea nu au înaltimea mai mare decât a unui etaj, se considera aferente numai primului nivel deservit;
- aria încaperilor cu înaltime libera mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încaîerile motoarelor de ascensor,pompe etc. Parti iesite si închise pentru iluminatul subsolurilor, încaperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare si a scarilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferenta lucarnelor în cazul mansardelor, daca h>1,8 m; În aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafete mai mici de 4 mpsi adâncimea mai mica de 2 m, profilele ornamentale si cornisele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curti de lumina si curti englezesti;
- rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare si terasele neacoperite;

La cladirile, cu exceptia locuintelor, care au portiuni cu numar diferit de niveluri denivelate de înaltimi egale sau diferite, deservite de o aceeasi scara, numarul de niveluri al casei scarii se determina conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ = suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa 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 deseurilor, 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 înrautatire 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;
- salubrizarea 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).