

SC ARHIPROIECT SRL

Bacău, str. Martir Horia 15 A 4, Tel 0755.611.699

www.arhiproiect.ro

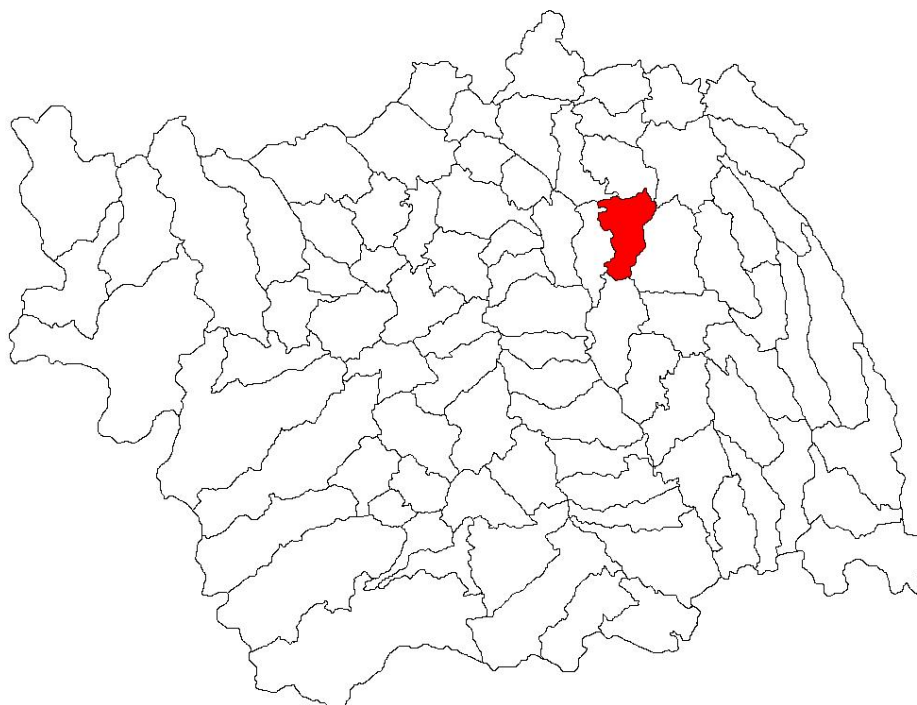
arhiproiect_2003@yahoo.co.uk



ARHIPROIECT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI BUHOCI,
JUDEȚUL BACĂU**



**BENEFICIAR:
COMUNA BUHOCI
JUDEȚUL BACĂU**

DATA ELABORĂRII: 2025

COLECTIV DE ELABORARE

Şef proiect:

Arh. Marian CĂTUNEANU



Urbanism:

Arh. Marian CĂTUNEANU



Reţele tehnico-edilitare:

Ing. Urb. Angelica STOICA



Protecţia mediului:

Ing. Urb. Angelica STOICA



Analize diagnostic, prognoze:

Ec. Nela BIBIRE

Denis - Codruţa PĂDURARU

Tehnoredactare:

Denis - Codruţa PĂDURARU

Director:

Ing. Urb. Angelica STOICA



CUPRINS

CAP. I - DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism	pag.4
1.2. Baza legală a elaborării	pag.4
1.3. Domeniu de aplicare	pag.5

CAP. II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit	
2.1.1. Terenuri agricole din extravilan	pag.7
2.1.2. Terenuri agricole în intravilan	pag.7
2.1.3. Fondul forestier	pag.8
2.1.4. Resurse de apă	pag.8
2.1.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	pag.9
2.1.6. Zone construite protejate	pag.10
2.2. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale	pag.10
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice	pag.10
2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	pag.11
2.2.4. Asigurarea echipării edilitare	pag.11
2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	pag.12
2.2.6. Procentul de ocupare al terenului	pag.12
2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	pag.13

CAP. III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. Zona de locuit și funcțiuni complementare	pag.14
--	--------

3.2. Zona centrală	pag.14
3.3. Zona de instituții publice și servicii de interes general	pag.15
3.4. Zona unităților industriale - mică producție - prestări servicii	pag.15
3.5. Zona de gospodărire comunală	pag.15
3.6. Zona pentru echipare tehnico - edilitară	pag.15

CAP. IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. ZONA PENTRU LOCUINTE

4.1.1. Generalități	pag.16
4.1.2. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor	pag.16
4.1.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor	pag.17
4.1.4. Posibilități maxime de utilizare a terenurilor	pag.22

4.2. ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII (IS)

4.2.1. Generalități	pag.23
4.2.2. Utilizare funcțională	pag.24
4.2.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor	pag.25

4.3. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (ID)

4.3.1. Generalități	pag.28
4.3.2. Utilizare funcțională	pag.29
4.3.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor	pag.30

4.4. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

4.4.1 Generalități	pag.32
4.4.2. Utilizarea funcțională	pag.33
4.4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor	pag.34

4.5. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ - TE

4.5.1. Generalități	pag.34
4.5.2. Utilizare funcțională	pag.35
4.5.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	pag.35

4.6.ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

4.6.1. Generalitati	pag.35
4.6.2. Utilizare functionala	pag.36
4.6.3. Conditii de amplasare	pag.36

4.7. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

4.7.1. Generalitati	pag.39
4.7.2. Utilizare functionala	pag.39

CAP. V – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

5.1. Terenuri cu destinatie agricola	pag.42
5.2. Terenuri cu destinatie forestiera	pag.42
5.3. Terenuri aflate permanent sub apa	pag.42

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BUHOCI

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reprezinta un sistem unitar de norme tehnice si juridice care stabileste prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localităților aparținătoare comunei Buhoci.

Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin nr. 525/1996, republicata, a Guvernului României și cu Regulamentul local de urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Buhoci.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicata și Hotărârea nr. 525/1996, republicata, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-urilor și Regulamentele aferente, ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele intravilanului pentru cele 5 sate ale comunei Buhoci (Buhoci-reședință de comună) și în extravilan.

Derogările de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organisme teritoriale și aprobate de Consiliul Local al comunei Buhoci.

Fiecare localitate s-a considerat o unitate teritorială de referință (UTR). În funcție de zona funcțională din cadrul unităților teritoriale s-au delimitat subzonele.

S-au obținut astfel 5 UTR si 9 trupuri:

	Suprafață (h)	Suprafață totală (h)
UTR 1 BUHOCI		
TRUP 1.1	195,01	198,92
TRUP 1.2	3,91	
UTR 2 BIJGHIR		
TRUP 2.1	150,93	151,59
TRUP 2.2	0,11	
TRUP 2.3	0,55	
UTR 3 BUHOCEL		23,91
TRUP 3.1	23,91	44,04
UTR 4 COTENI		
TRUP 4.1	44,04	117,61
UTR 5 DOSPINESTI		
TRUP 5.1	111,28	
TRUP 5.2	6,33	536,07
	TOTAL PROPUS	

Ca zone funcționale și subzone aferente s-au stabilit următoarele coduri:

Zone functionale din intravilan:

- **L** – zona pentru locuințe
- **IS** – zona pentru instituții și servicii
- **ID** – zona pentru unități industriale și depozitare
- **A** – zona pentru unități agricole
- **C** – zona pentru căi de comunicație
- **SP** – zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

- **DS** – zona cu destinație specială
- **GC** – zona pentru gospodărie comunală
- **TE** – zona pentru echipare edilitară

Zone functionale din extravilan:

- **TDA** – terenuri destinație agricolă
- **TDF** – terenuri destinație forestieră
- **TDH** – terenuri aflate permanent sub ape
- **TDS** – terenuri cu destinație specială etc.
- **N** – terenuri neproductive
- **DR** – drumuri rutiere, etc..

CAP. II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului se hotărăște:

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege;
- necesitatea extinderii localităților conduce la includerea în intravilan a unei suprafețe de teren; pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcții care servesc activității agricole;
- sunt permise numai lucrări de utilitate publică de interes local sau național, pe baza unor documentații specifice și rețele tehnico - edilitare, dar grupate, și în apropierea căilor de comunicație; nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și a II-a de calitate, pe terenuri cu vii și livezi;
- autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2.1.2.Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, în scopul ocupării raționale a terenurilor și pentru realizarea unor obiective ca:

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte,

În cazul necesității de extindere a intravilanului se vor ocupa terenuri agricole din extravilan.

În ambele cazuri, prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol.

Corelarea acestui articol cu celelalte articole ale Regulamentului General de Urbanism în vederea eliberării certificatului de urbanism, se referă la articolele:

- 3 - terenuri agricole din extravilan (extindere intravilan);
- 6 - resurse ale subsolului;
- 7 - resurse de apă (stabilirea zonelor de protecție);
- 9 - zone construite protejate (pentru construcții în zone de protecție);
- 13 - asigurarea echipării edilitare (valorificarea zonelor cu rețele existente);
- 16 - lucrări de utilitate publică (evitarea autorizării altor construcții în zonele rezervate pentru lucrări publice).

2.1.3. Fondul forestier

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. Se autorizează numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, cu dezafectarea unei suprafețe cât mai mici.

Cabanele și alte amenajări turistice vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului (R.A. ROMSILVA și Inspectoratul de Protecție a Mediului).

2.1.4. Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor în albiile minore sau majore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor specifice (poduri, lucrări de gospodărire a apelor, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare).

Acestea sunt autorizate numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor, respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice pentru efectuarea intervențiilor operative și menținerea integrității albilor, se instituie o zonă de protecție de 15,00 m de la limita albiei minore.

Dimensionarea zonei de protecție sanitare cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfectii și altele asemenea -, stațiile de îmbutelire a apelor minerale, rezervoarelor îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție etc. se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stație de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- conducte de aducțiune, 30 m față de orice sursă potențială de contaminare;
- rețele de distribuție, 3 m.

Sunt interzise orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

2.1.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autoritățile administrației publice locale răspund pentru respectarea regimului de protecție al zonelor naturale de interes local, ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică.

Executarea construcțiilor se va face având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament depreciază valoarea peisajului este interzisă.

2.1.6.Zone construite protejate

Autorizarea executării lucrărilor de conservare, restaurare sau punere în valoare a monumentelor istorice sau cu valoare memorială și plastică, se face cu avizul Ministerului Culturii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local, delimitate și declarate prin hotărârea Consiliului Județean, se face cu avizul Oficiului Județean pentru Patrimoniul Cultural Național.

2.2. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren și surpări.

Sunt permise construcții care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, lucrări de combaterea eroziunilor și împiedicarea alunecărilor de teren.

Se admit construcții, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, respectiv Agenția de Protecție a Mediului.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice (art. 11)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice și a zonelor de servitute și de protecție ale sistemului de alimentare cu energie electrică,

conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În afara perimetrului de exploatare se instituie un drept de servitute legală pentru asigurarea protecției exploatării. Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile normativului departamental 3915/1994, și cu aprobarea R.A. ROMGAZ Mediaș.

De asemenea, în zona cu linii aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1000 volți sau LEA 20 kv (normativ PE 104).

2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea construcțiilor care prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale. Sunt interzise construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Construcțiile sau amenajările care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor prin: producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, gaze toxice sau iritante, se amplasează în clădiri separate, la o distanță minimă de 15 m față de ferestrele locuințelor.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale

investitorilor interesați, sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

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

Autorizarea construirii se face numai în situația când există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

În cazul când nu sunt asigurate condiții de racordare la rețeaua edilitară, se impune rezolvarea utilităților pe plan local, cu respectarea normelor. (30 m distanță între sursa de apă și fosa septică)

Autorizarea va fi condiționată de obținerea tuturor avizelor de la forurile competente.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin PUG.

Condițiile de amplasare ale construcțiilor în funcție de destinația acestora sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism, H.G.R. 525/1996. S-a detaliat în cap. al II-lea.

Amplasarea unităților industriale care pot polua atmosfera, sau care produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale, de odihnă și agrement, este interzisă.

2.2.6. Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea oricărei investiții se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la Regulamentul General (zonele rurale P.O.T. - 30%). P.U.G. Buhoci, care prezintă modelarea fondului de locuit asistată de calculator arată gradul de ocupare a fiecărui U.T.R. Din analiza făcută rezultă că în general, unitățile teritoriale nu au atins un procent de ocupare optim.

Procentul de ocupare al terenului este un indicator important. El poate fi utilizat în planificarea localităților, respectând principiile dezvoltării durabile, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții, a terenurilor.

➤ **Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Aceste lucrări de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea: statului, orașului, județului sau persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând după caz exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea se face în baza documentației de urbanism aprobată.

În cazul lărgirii străzilor, amplasarea construcțiilor noi se va face retras, în conformitate cu regimul de aliniere propus.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 2 - 3 din Regulamentul General sunt prezentate condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor care se referă la:

- Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii față de:
 - punctele cardinale ;
 - drumurile publice;
 - aliniament;
 - în interiorul parcelei;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:
 - carosabile;
 - accese pietonale;
- Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară;
- Forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:
 - parcelarea;

- înălțimea construcțiilor;
- aspectul exterior al construcțiilor;
- Amplasarea parcajelor, spații verzi , și împrejurimi.

Aceste reguli corespunzătoare articolelor prezentate în Regulamentul general vor fi dezvoltate în cap. al II-lea care analizează prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor și subzonelor.

CAP. III

ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Tipurile de subzone funcționale

- LM - zona rezidențială cu clădiri P, P + 1;
- LMsu - Centru și de tip semiurban;
- LMr - subzona rezidențială cu clădiri de tip rural.;

Se notează suplimentar cu indicativ "p" subzonele propuse.

3.2. ZONA CENTRALĂ

Subzone funcționale:

- subzona de instituții publice și servicii de interes general IS:
 - ISa - administrative;
 - ISc - cultură;
 - ISco - comerciale - alimentație publică;
 - ISs - sănătate (dispensar uman);
 - ISb - dotări de cult;
 - ISsr - servicii;
 - ISp - instituții publice.
- ❖ subzona de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente CCr.
- ❖ subzona de căi de comunicații feroviare și amenajări aferente CCf

Se notează suplimentar cu indicativul "p" subzonele propuse pIS (pISa).

3.3. ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Subzone funcționale:

- ISa subzona cu unități turistice - agrement;
- ISp subzona cu instituții publice;
- ISi subzona cu construcții de învățământ;
- ISco subzona cu construcții comerciale;
- ISsr subzona cu construcții pentru servicii;
- ISb subzona cu construcții de cult.

Se notează suplimentar cu indicativ "p" - subzonele propuse.

3.4. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

- MICĂ PRODUCȚIE - PRESTĂRI SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

- Imn - zonă unități mică industrie nepoluantă.

3.5. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Subzone funcționale

- subzona cu construcții și amenajări edilitare GCe;
- subzona de cimitire GCc;

3.6. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ - TE

CAP. IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. ZONA PENTRU LOCUINTE

4.1.1. Generalități

Tipurile de subzone functionale

- LM - zona rezidențială cu clădiri P, P + 1;
- LMsu - Centru și de tip semiurban;
- LMr - subzona rezidențială cu clădiri de tip rural.;
- Se notează suplimentar cu indicativ "p" subzonele propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei

Este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P + 1, cu caracter rural.

Funcțiunile complementare admise în zonă:

- instituții publice;
- comerț și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Funcțiuni compatibile:

- activități productive nepoluante;
- gospodărie comunală.

4.1.2. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizările permise sunt:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P + 1 în U.T.R. 1;
- locuințe individuale în celelalte U.T.R.-uri P, P + M;
- dotări publice de interes general;
- comerț și servicii sociale, profesionale;

- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări permise, cu condiții

Locuințe individuale și colective, cu condiția existenței unui P.U.Z. aprobat în subzonele aglomerate, până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.-urilor.

Utilizări interzise

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatări de zăcământ.

4.1.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Față de punctele cardinale (art. 17)

Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi.

În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

Față de drumurile publice (art. 18)

Locuințele vor fi amplasate conform legii, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și ținând cont de supralărgirea drumurilor acolo unde este cazul.

Având în vedere Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 "Privind regimul juridic al drumurilor", conform căreia drumurile naționale își păstrează categoria funcțională, P.U.G.-ul a analizat pentru fiecare localitate pe unde trece D.N., D.J., D.C. și a fixat limita zonei de protecție.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Față de aliniament (art. 23)

Construcțiile de locuit pot fi amplasate în următoarele situații:

- ❖ pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- ❖ retras de la aliniament în cazurile:
 - -obținerea unor distanțe de protecție față de conducta de gaze medie presiune;
 - posibilitatea creării unor piețe sau degajamente;
 - -lipsa aliniamentului la construcțiile existente constituie un element de particularizare, purtător de calitate. Se pot obține aliniamente variabile.

Amplasarea în interiorul parcelei (art. 24)

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să aibă o suprafață minimă de 200 mp;
- Să aibă un front la stradă de:
 - minim 9,0 m, în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
 - minim 12,0 m, în cazul locuințelor izolate (patru fațade).
- În cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade).

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

Față de limita laterală sau posterioară a parcelei, distanța până la orice clădire nu trebuie să fie mai mică de 3,00 m .

Distanța se majorează la 4,00 m în cazul când locuința se amplasează față de limita unei proprietăți cu funcție de producție sau servicii, și la 6,00 m când este amplasată față de un calcan al unei unități productive existente.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art. 25 și 26)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- accese pietonale.

În interiorul zonelor parcelate se prevăd alei carosabile cu o lungime de maxim **25,00 m** și lățime de **3,5 m**. În cazul când sunt mai lungi, se prevăd supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere. Accesele carosabile între **30,00 m și 100,00 m** vor fi prevăzute cu două benzi (**7,00 m**).

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară (art. 27 și 28)

Autorizarea oricărei construcții, destinată locuirii este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă.

În cazul locuințelor unifamiliale se pot autoriza cu condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, sau cu obligația racordării locuinței la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se va respecta distanța minimă de **30,00 m între sursa de apă și fosa septică** din cadrul parcelelor.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiarul locuinței.

Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în funcție de condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

d) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea (art. 30)

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la stradă 12 m, iar suprafața de 200 mp. Pentru realizarea de locuințe în regim închis (înșiruite, covor), frontul la stradă este de minim 8,00 m și suprafața de 150 mp. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

Înălțimea construcțiilor (art. 31)

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de:

- regimul de înălțime mediu existent în zonă sau a clădirilor învecinate (amplasate alăturat de aceeași parte a străzii);
- închiderea câmpului vizual cu cap de perspectivă;
- necesitatea obținerii unor dominante.

Prescripțiile din regulament vor stabili pentru fiecare unitate teritorială limita minimă, în baza analizei situațiilor distincte, și în corelare cu alți parametri, cum ar fi:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32)

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre de înălțime).

Prescripțiile vor urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală a clădirilor și aspectul urbanistic al unităților teritoriale unde sunt amplasate.

Autorizarea executării locuințelor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcționării acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare a terenului (art. 15)

Autorizarea executării locuințelor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Conform anexei 2 a H.G. nr. 525/iulie 1996, în zonele rezidențiale **P.O.T. maxim este 30% pentru zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P + 1, în mediul rural.**

P.O.T. pentru locuințe cu loturi individuale este cuprins între 20% - 40% în funcție de numărul de niveluri, iar pentru locuințele cuplate sau înșiruite între 25% - 35%.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje (art. 33)

În amplasarea parcajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor (pentru centrul civic).

În mediul rural nu se pune problema parcajelor, parcare realizându-se în fiecare gospodărie. Se va evita oprirea mijloacelor de transport în comun pe carosabil. În acest sens este necesar a se realiza supralărgiri, pentru a obține o circulație fluentă.

Spații verzi și plantate (art. 34)

Nu se vor autoriza construcții amplasate în spații verzi și plantate existente, amenajate.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități, se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală (Legea nr. 137/1995).

Împrejurimi (art. 35)

Se vor autoriza:

 împrejurimi de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat;

✚ Împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății.

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, din gard viu sau după modul tradițional de realizare a împrejmuirilor din zonă.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare vor fi de preferință opace, cu o înălțime minimă de 2,00 m.

În vederea conservării caracterului zonelor sau ansamblurilor, se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile se vor deschide spre incintă.

Aspectul exterior al împrejmuirilor ca și cel al clădirilor pe care le protejează nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

4.1.4. Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare al terenurilor (C.U.T.)

Acesta se stabilește în mod diferențiat în funcție de parcele, procentul de ocupare al terenurilor, regimul de înălțime și echiparea edilitară.

- ❖ Pentru loturi cu locuințe individuale, C.U.T. este între 0,2 - 0,7.
- ❖ Pentru parcele cu locuințe cuplate, C.U.T. între 0,25 - 0,7.
- ❖ Pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, C.U.T. este între 0,75 - 1,5.

4.2. ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII (IS)

4.2.1. Generalități

Subzone funcționale:

- subzona de instituții publice și servicii de interes general IS:
 - ISa - administrative;
 - ISc - cultură;
 - ISco - comerciale - alimentație publică;
 - ISs - sănătate (dispensar uman);

- ISb - dotări de cult;
 - ISsr - servicii;
 - ISp - instituții publice.
 - ISi - subzona cu construcții de învățământ;
 - Se notează suplimentar cu indicativ "p" - subzonele propuse.
- subzona de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente CCr.

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională.

Se notează suplimentar cu indicativul "p" subzonele propuse pIS (pISa).

Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale carosabile, parcaje.

4.2.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise

-  Orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită.
-  Amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme.

- ✚ Obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru handicapații cu deficiență locomotorie. Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, cu condiții

- ✚ Utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.).
- ✚ Sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general.
- ✚ Sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale) în zona LM.
- ✚ Orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.
- ✚ Pentru investiții din competențe de aprobare ale guvernului sau ale altor organe ale administrației centrale de stat, sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

Interdicții temporare

Utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

Nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.-urile mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.D.;
- în zonele LMsu până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.-urilor;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei centrale, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

4.2.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

Respectarea condițiilor de amplasare conținute în anexa nr. 1 H.G. 525/1996, impune următoarele precizări:

1. Construcții administrative

Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone cu activități specifice comunității rurale, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.

2. Construcții comerciale

Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementară).

Funcționalitatea unităților de alimentație publică este condiționată de obținerea avizului de mediu.

Construcțiile comerciale se amplasează în zona centrală, zona rezidențială sau de agrement, în construcții independente sau la parterul unor locuințe.

Piața agroalimentară se poate amplasa în zona de interes comercial sau la minim 40 m față de clădiri cu alte funcțiuni decât cea comercială.

3. Construcții de cult

Lăcașele de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii. Autorizarea acestora se face cu **avizul Secretariatului de Stat pentru Culte de la Ministerul Culturii si Cultelor si a Episcopiei sau alt organism similar corespunzator cultului respectiv.**

Cimitirele sunt de regulă amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare, 50,0 m distanța între limita incintei și orice construcție.

4. Construcții de cultură

Se pot amplasa în zona centrală, zona verde sau în zone destinate dotărilor de cultură.

Se interzice amplasarea lor în vecinătatea unităților poluante.

Construcțiile pentru agrement, vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.

5. Construcții de învățământ

Învățământ școlar general, licee, școli profesionale, sunt amplasate în zone de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 m.

6. Construcții pentru sănătate

Dispensarele teritoriale pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.

Dispensarul poate fi cuplat cu farmacie - staționar, sau poate fi independent.

Se interzice amplasarea lor în vecinătatea surselor de poluare.

7. Construcții și amenajări sportive

Stadioanele, bazele sportive sau alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării fără perturbarea traficului și a parcarilor fără ocuparea arterelor de circulație.

8. Construcțiile de turism

Acestea se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului precum și ale normelor din Regulamentul Local de Urbanism.

Motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile, se amplasează de regulă în afara localităților, în zone specializate pentru turism.

Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea se face corespunzător funcțiunilor și normelor tehnice caracteristice fiecărei unități în parte (anexa 3, H.G. 525/1996) și art. 17 din Regulamentul General de Urbanism.

Prin amplasarea construcțiilor se urmărește:

- însoțirea construcțiilor;
- iluminatul natural;
- confortul psihologic.

Amplasarea față de drumurile publice

Se face conform art. 18 din Regulamentul General de Urbanism. Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra unei bune desfășurări, organizări și dirijări asupra traficului de pe drumurile publice, sau prezintă riscuri de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

În acest sens, se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Având în vedere Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 "Privind regimul juridic al drumurilor", conform căreia drumurile naționale își păstrează categoria funcțională, P.U.G.-ul a analizat pentru fiecare localitate pe unde trece D.N., D.J., D.C. și a fixat limita zonei de protecție.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

4.3. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (ID)

4.3.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

- Imn - zonă unități mică industrie nepoluantă.

Funcțiunea dominantă a zonei

Este aceea de producție de tip prelucrarea primară a lemnului, activități meșteșugărești.

Funcțiunile complementare admise zonei:

- ❖ construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii;
- ❖ căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente;
- ❖ construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- ❖ servicii compatibile funcțiunilor zonei.

Interdicții temporare

Interdicție de construire în zona unităților industriale și de depozitare ale celor două localități, urmărindu-se evitarea factorilor poluatori fonici, chimici, etc. Și rezolvarea

optima a tuturor problemelor privind protecția mediului: evacuarea deșeurilor și a apelor uzate și menajere, posibilități de alimentare cu apă, etc.

Se interzice temporar construirea de locuințe cu funcțiuni complementare în zonele aflate sub interdicție temporară de construire, până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.-urilor.

4.3.2. Utilizare funcțională

Utilizările permise:

- ❖ cele cu caracter de producție sau de servicii;
- ❖ sunt permise amenajări specifice unităților industriale și activităților de prestări servicii;
- ❖ orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării.

Utilizări permise, cu condiții:

- ❖ construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu, și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție a Mediului și Direcția de Sănătate Publică.

Utilizări interzise

- ❖ construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

4.3. 3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea obiectivelor industriale se va face fără a se prejudicia salubritatea, ambientul, spațiile de odihnă, starea de sănătate și de confort a populației.

Se vor amplasa numai unități de prestări servicii care să nu creeze riscuri pentru sănătate, sau disconfortul locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, miro-suri, praf, fum, gaze toxice.

Acestea se vor amplasa în clădiri separate, **la distanța minimă de 15 m** între limita incintei și fațada locuințelor cu ferestre.

Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot, se asigură zone de protecție sanitară.

Orientarea față de punctele cardinale (art. 17)

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților industriale ce urmează a se desfășura.

Retragerea construcțiilor față de aliniament (art. 23) se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Stabilirea regimului de aliniere s-a făcut pentru fiecare unitate teritorială de referință, în conformitate cu particularitățile zonei.

Amplasarea față de drumurile publice (art. 18)

Pentru toate subzonele existente în zonele rezidențiale, amplasarea clădirilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei proprii se va face astfel încât să fie retrase de la circulațiile principale, și vor fi mascate prin perdele de protecție.

Făță de drumurile publice, construcțiile vor fi retrase astfel încât să se poată realiza spații verzi de aliniament cu rol de protecție în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a incintei.

Terenul aferent depozitelor de suprafață sau subterane de materii explozive, trebuie împrejmuit.

Având în vedere Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 "Privind regimul juridic al drumurilor", conform căreia drumurile naționale își păstrează categoria funcțională, P.U.G.-ul a analizat pentru fiecare localitate pe unde trece D.N., D.J., D.C. și a fixat limita zonei de protecție.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art. 25, 26)

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Evitarea traficului greu în zonele de locuit și în zona centrală a localității.

Este necesar avizul serviciilor de specialitate din cadrul Consiliului Local pentru accesele din arterele locale.

Pentru accesele carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară (art. 27, 28)

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum. Autorizarea executării unor construcții de producție care sunt condiționate, de existența rețelelor tehnico edilitare, este permisă numai dacă acestea sunt, sau beneficiarul se obligă cu resurse proprii să rezolve această problemă.

d) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi (art. 33, 34, 35)

Conform Legii nr. 525/1996 se vor autoriza construcții industriale prevăzute cu parcaje, în funcție de specificul activității după cum urmează:

- ❖ activități desfășurate pe o suprafață de:
- ❖ **10 - 100 mp - 1 loc de parcare la 25 mp;**
- ❖ **100 - 1000 mp - 1 loc de parcare la 150 mp;**
- ❖ **mai mare de 1000 mp - 1 loc parcare la 100 mp.**

Se autorizează executarea construcțiilor numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

După ce se vor prevedea spații verzi cu rol de protecție, în special pentru unitățile orientate la drumurile publice. Aceste zone vor avea o suprafață minimă de 20% din suprafața totală a incintei.

Împrejmuirile pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban.

Aspectul împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al construcțiilor din incintă.

4.4. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

4.4.1 Generalități

Subzone funcționale

- subzona cu construcții și amenajări edilitare GCe;
- subzona de cimitire GCc;

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărire a localității, care constă în exploatarea amenajărilor tehnico - edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor (U.T.R. specifice 1-5 și trupurile 1.3, 2.2, 4.3, 5.3.).

Funcțiuni complementare admise zonei

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deșeuri industriale.

4.4.2. Utilizarea funcțională

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați, sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărire comunală (extinderi, modernizări, reamenajări).

Extinderile se fac numai în limitele acestor U.T.R.-uri sau subzone.

Amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise, cu condiții

Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi, etc.

Extinderea nu este permisă decât cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție.

Se permite realizarea unor stații de epurare sau a platformelor de colectare a deșeurilor menajare numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecție a mediului.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați.

Se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație de epurare, platformă gunoi).

Utilizări permise cu condiții

În subzona TE la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi), ca și efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările impuse prin Regulamentul General de Urbanism.

Nu se vor face extinderi în detrimentul zonelor în care sunt înglobate.

4.5.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru zone de protecție sanitară, trasee și servituți de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol pentru folosirea de utilitate publică, admise potrivit prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

Aprobarea de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole se obține de la organele agricole județene, pentru terenuri cu suprafețe de sub 1 ha, de la Ministerul Agriculturii și Alimentației, pentru terenuri cu suprafața până la 10 ha, și de la Guvern pentru suprafețe peste 100 ha.

Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen se vor amplasa în fâșiile de siguranță și de protecție a drumurilor.

4.6.ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE (A)

4.6.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

- Ifn - zonă ferme mici nepoluantă.

Funcțiunea dominantă a zonei

Este aceea de producție de tip ferme mici de creștere a animalelor.

Funcțiunile complementare admise zonei:

- construcții destinate creșterii animalelor, depozitării, stocării, amabalării și trierii;
- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente;
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- servicii compatibile funcțiilor zonei.

4.6.2. Utilizare funcțională

Utilizările permise:

- cele cu caracter de producție sau de servicii;
- sunt permise amenajări specifice unităților agricole și activităților de prestări servicii;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării.

Utilizări permise, cu condiții:

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu, și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.;

Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție a Mediului și Direcția de Sănătate Publică.

Utilizări interzise

- ❖ construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

4.6. 3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea obiectivelor agricole se va face fără a se prejudicia salubritatea, ambientul, spațiile de odihnă, starea de sănătate și de confort a populației.

Se vor amplasa numai unități de prestări servicii care să nu creeze riscuri pentru sănătate, sau disconfortul locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, miro-suri, praf, fum, gaze toxice.

Acestea se vor amplasa în clădiri separate, **la distanța minimă de 15 m** între limita incintei și fațada locuințelor cu ferestre.

Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot, se asigură zone de protecție sanitară.

Orientarea față de punctele cardinale (art. 17)

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților industriale ce urmează a se desfășura.

Retragerea construcțiilor față de aliniament (art. 23) se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Stabilirea regimului de aliniere s-a făcut pentru fiecare unitate teritorială de referință, în conformitate cu particularitățile zonei.

Amplasarea față de drumurile publice (art. 18)

Pentru toate subzonele existente în zonele rezidențiale, amplasarea clădirilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei proprii se va face astfel încât să fie retrase de la circulațiile principale, și vor fi mascate prin perdele de protecție.

Față de drumurile publice, construcțiile vor fi retrase astfel încât să se poată realiza spații verzi de aliniament cu rol de protecție în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a incintei.

Terenul aferent depozitelor de suprafață sau subterane de materii explozive, trebuie împrejmuit.

Având în vedere Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 "Privind regimul juridic al drumurilor", conform căreia drumurile naționale își păstrează categoria funcțională, P.U.G.-ul a analizat pentru fiecare localitate pe unde trece D.N., D.J., D.C. și a fixat limita zonei de protecție.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art. 25, 26)

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu. Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Evitarea traficului greu în zonele de locuit și în zona centrală a localității.

Este necesar avizul serviciilor de specialitate din cadrul Consiliului Local pentru accesele din arterele locale.

Pentru accesele carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară (art. 27, 28)

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum. Autorizarea executării unor construcții de producție care sunt condiționate, de existența rețelelor tehnico edilitare, este permisă numai dacă acestea sunt, sau beneficiarul se obligă cu resurse proprii să rezolve această problemă.

d) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii (art. 33, 34, 35)

Conform Legii nr. 525/1996 se vor autoriza construcții industriale prevăzute cu parcaje, în funcție de specificul activității după cum urmează:

- ❖ activități desfășurate pe o suprafață de:
- ❖ 10 - 100 mp - 1 loc de parcare la 25 mp;
- ❖ 100 - 1000 mp - 1 loc de parcare la 150 mp;
- ❖ mai mare de 1000 mp - 1 loc parcare la 100 mp.

Se autorizează executarea construcțiilor numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

După ce se vor prevedea spații verzi cu rol de protecție, în special pentru unitățile orientate la drumurile publice. Aceste zone vor avea o suprafață minimă de 20% din suprafața totală a incintei.

Împrejurimile pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban.

Aspectul împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al construcțiilor din incintă.

4.7.ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

4.7.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

- subzone cai de comunicatie rutiere Cr
- subzone cai de comunicatie feroviare Cf

Funcțiunea dominantă a zonei

Este aceea de transporturi rutiere și transporturi feroviare.

Funcțiunile complementare admise zonei:

- unitati ale întreprinderilor de transporturi rutiere.
- unitati ale întreprinderilor de transporturi feroviare.

4.7.2. Utilizare funcțională

Utilizările permise:

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care sunt specifice, conform cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- Parcaje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare);
- Platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;
- Zone verzi mediane, laterale, si fasii intermediare;
- Conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport cu gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri sau alte instalatii si constructii de acest gen.

Utilizări permise, cu condiții:

❖ Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

❖ Constructiile care prin amplasare, configuratie sau exploatare influenteaza negativ buna desfasurare, organizarea si dirijarea traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Amplasarea față de drumurile publice

Pentru toate subzonele existente în zonele rezidențiale, amplasarea clădirilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei proprii se va face astfel încât să fie retrase de la circulațiile principale, și vor fi mascate prin perdele de protecție.

Față de drumurile publice, construcțiile vor fi retrase astfel încât să se poată realiza spații verzi de aliniament cu rol de protecție în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a incintei.

Terenul aferent depozitelor de suprafață sau subterane de materii explozive, trebuie împrejmuit.

Având în vedere Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 "Privind regimul juridic al drumurilor", conform căreia drumurile naționale își păstrează categoria funcțională, P.U.G.-ul a analizat pentru fiecare localitate pe unde trece D.N., D.J., D.C. și a fixat limita zonei de protecție.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

CAP. V

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

5.1. TDA – Terenuri destinatie agricola

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari la emiterea Autorizatiei de construire gruparea suprafetelor de teren alocate constructiilor, pentru a evita prejudicierea activitatilor agricole.

5.2. TDF – Terenuri destinatie forestiera

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa.

Se autorizeaza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilro silvice si culturilor forestiere cu dezafectarea unei suprafete cat mai mici.

Cabanele si alte amenajari turistice vor fi amplasate numei la liziera padurilor cu avizul Ministerului Apelor, Padurilor si Protectie Mediului (RA ROMSILVA si Inspectoratului de Protectie a Mediului).

5.3. TDH – Terenuri aflate permanent sub apa

Autorizarea executarii constructiilor in albiile minore sau majore ale cursurilor de apa este interzisa cu exceptia lucrarilor specifice (poduri, lucrari de gospodarirea apelor, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare).

Acestea sunt autorizate numai cu avizul autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare impotriva inundatiilro si a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor, respectarea zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa.

Zona de protectie sanitara cu regim sever al captarilor de ape din surse de suprafata sau subterana au urmatoarele dimensiuni minime:

- ❖ **100,00 m distanta in amonte de priza;**
- ❖ **25,00 m distanta in aval;**

❖ **25,00 m de o parte si de alta a prizei.**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice pentru efectuarea interventiilor operative si mentinerea integritatii albiilor se instituie o zona de protectie de 15,00 m de la limita albiei minore.

Sef proiect,

Ing. Angelica STOICA



Intocmit,

Arh. Marian CATUNEANU

