

# P.U.G.

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SALVA, JUDEȚ BISTRIȚA-NĂȘĂUD**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**BENEFICIAR:**

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SALVA  
JUDEȚ BISTRIȚA-NĂȘĂUD**

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. PROFESIONAL PRED DESIGN S.R.L., BUCUREȘTI**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

**S.C. DANI BUILDING S.R.L., BUCUREȘTI**

**2016**



## **REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SALVA, JUDEȚ BISTRIȚA-NĂȘĂUD**

### **COLECTIV DE ELABORARE**

**ȘEF PROIECT**

Arh. NICOLETA TOMESCU

**PROIECTANȚI URBANISM**

Urb. MARIA ALINA RĂDULESCU

**PROIECTANȚI REȚELE EDILITARE**

Ing. GRAȚIELA PETRE

Ing. ANDREEA ȘERBAN

**PROIECTANȚI CĂI DE COMUNICAȚIE**

Ing. MIHAI PISTOL

**REDACTARE GRAFICĂ**

Urb. MARIA ALINA RĂDULESCU



## **BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

### **PIESE SCRISE:**

**VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL**

**VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **PIESE DESENATE:**

<b>P1</b>	<b>ÎNCADRARE ÎN TERITORIU</b>	<b>sc. 1:25000</b>
<b>P2</b>	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>sc. 1:5000</b>
<b>P3</b>	<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE</b>	<b>sc. 1:5000</b>
<b>P4</b>	<b>REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ</b>	<b>sc. 1:5000</b>
<b>P5</b>	<b>PROPRIETATEA ASUPRA TEREURILOR</b>	<b>sc. 1:5000</b>
<b>P6</b>	<b>REGLEMENTĂRI – CĂI DE CIRCULAȚIE</b>	<b>sc. 1:5000</b>



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CUPRINS**

<b>I. <u>DISPOZIȚII GENERALE</u></b>	
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	Pagina 5
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	Pagina 7
3. DOMENIUL DE APLICARE	Pagina 9
<b>II. <u>REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</u></b>	
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	Pagina 12
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESTULUI PUBLIC	Pagina 21
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	Pagina 23
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	Pagina 26
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	Pagina 27
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII	Pagina 28
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	Pagina 30
<b>III. <u>ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ</u></b>	
11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	Pagina 38
<b>IV. <u>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN</u></b>	
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	Pagina 41



<b>L- ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	<b>Pagina 55</b>
<b>IS/L – ZONA MIXTĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII/LOCUIȚE</b>	<b>Pagina 69</b>
<b>ID - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE</b>	<b>Pagina 79</b>
<b>V – ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE</b>	<b>Pagina 88</b>
<b>CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE</b>	<b>Pagina 96</b>
<b>GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ</b>	<b>Pagina 110</b>
<b>TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ</b>	<b>Pagina 116</b>
<b><u>V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN</u></b>	
<b>TDA – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ</b>	<b>Pagina 123</b>
<b>TDF – TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ</b>	<b>Pagina 125</b>
<b>TDH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE</b>	<b>Pagina 127</b>
<b>TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE</b>	<b>Pagina 129</b>
<b>RAN – TERENURI OCUPATE CU SITURI ARHEOLOGICE</b>	<b>Pagina 131</b>
<b>SCI – TERENURI OCUPATE CU AREALE NATURA 2000</b>	<b>Pagina 132</b>
<b>TN – TERENURI NEPRODUCTIVE</b>	<b>Pagina 133</b>
<b><u>VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</u></b>	
<b><u>VII. ANEXE</u></b>	
<b>ANEXA 1 - DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM</b>	<b>Pagina 135</b>
<b>ANEXA 2 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR</b>	<b>Pagina 140</b>



## **PARTEA I**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic General al comunei Salva este adoptat de către Consiliul Local al Comunei Salva în temeiul art. 36, alin. 5, lit. c) din Legea nr. 215/2001 (Legea administrației publice locale) în conformitate și în aplicarea dispozițiilor Legii nr. 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Salva. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic General, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Orice documentație de urbanism ulterioară aprobării prezentului P.U.G., care schimbă concepția generală care a stat la baza documentației "Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Salva", aprobată de către Consiliul Local Salva cu nr. .... din ....., determină modificarea P.U.G., conform legii.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea direct, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, modificarea indicatorilor urbanistici POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în cazul zonelor asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție temporară,



care nu pot fi suficient reglementare prin Planul Urbanistic General, aceste zone fiind evidențiate în cadrul P.U.G. în vederea detalierei prin Planuri Urbanistice Zonale.

Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin. 3 elaborarea documentațiilor P.U.Z. este obligatorie în cazul:

- a) Zonele centrale ale localităților
- b) Zonele construite protejate și de protecție a monumentelor
- c) Zonelor de agrement și turism
- d) Zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii
- e) Parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele
- f) Infrastructurii de transport
- g) Zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane
- h) Altor zone stabilite de autoritățile locale din localități, potrivit legii.

Se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

- Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se stabilesc reglementări noi cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, trebuind să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent correlate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

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



## **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Legislația ce a stat la baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism reprezintă forme actualizate și republicate ale următoarelor acte normative:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcții
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (modificată și completată cu Legea nr. 177/2015), cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/13.03.1996 (republicată în 2010) a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 (republicată în 1997) privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 287/25.06.2009 (actualizată 2017) privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 (republicată) -Legea protecției mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/18.07.2001 (republicată, actualizată în 2006) privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 41/24.05.1995 pentru aprobarea O.G. nr. 68/26.08.1994 privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000.
- Legea nr. 318/15.08.2003 – Legea energiei electrice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/27.03.2008 (republicată 2015) privind Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/07.12.1996 (actualizată 2017) – legea apelor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.





- Legea nr. 265/07.11.2008 privind gestionarea siguranței circulației pe infrastructura rutieră, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările și completările ulterioare.
  - Legea nr. 54/02.03.1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare.
  - Legea 215/23.04.2001 – Legea administrației publice locale (actualizată 2017), cu modificările și completările ulterioare.
  - Legea nr. 363/21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I Rețele de transport
  - Legea nr. 171/04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a Apă
  - Legea nr. 5/12.04.2000 1 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate
  - Legea nr. 351/24.07.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități
  - Legea nr. 575/14.11.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural
  - Legea nr. 190/26.05.2009 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a VI-a - Zone cu resurse turistice
  - Ordin nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
    - Ordin nr. 34/M30/3.422/4.221 din 07.11.1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
    - Ordin M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999 pentru aprobarea "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General" (GP-038-1999).
    - Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" (indicativ GM-007-2000).



- O.U.G. nr. 195/22.12.2005 (modificată 2012) privind protecția mediului
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- H.G.R. nr. 525/27.06.1996 (republicată în 2002, actualizată în 2011) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- H.G.R. nr. 905/31.08.2002 (anexa nr. 42) privind atestarea domeniului public al județului Bistrita-Năsăud, precum și al municipiului, orașelor și comunelor din județul Bistrita-Năsăud
- H.G.R. nr. 31/24.01.1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- H.G.R. 540/22.06.2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al comunei Salva cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Excepție fac construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege, respectiv în condițiile stabilite prin ordinul nr. 3.376/MC / M. 3.556 /2.102 /667/C1/4.093/2.012 / 14.083 / D-821 din 1996 al M.L.P.A.T., M.A.P.N., Ministerul Justiției, S.R.I., S.I.E., S.T.S. și S.P.P.

Suprafața intravilanului existent al comunei Salva la data începerii elaborării P.U.G.-ului era de 235ha. Suprafața intravilanului rezultat în urma propunerilor de introducere în intravilan este de 496ha. Intravilanul figurat în planșa U3 "Reglementări urbanistice – Zonificare" aferente Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare.

Intravilanul este alcătuit din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din comuna Salva, respectiv intravilanul localității Salva cu trupurile aferente aflate în interiorul unității administrativ-teritoriale, și anume:



<b>NR. TRUP</b>	<b>DENUMIRE TRUP (PARTI COMPONENTE)</b>	<b>SUPRAFATA (ha)</b>
TRUP 1	TRUP 1 - Sat Salva	412,30
TRUP 2	TRUP 2	40,80
TRUP 3	TRUP 3	1,35
TRUP 4	TRUP 4	26,09
TRUP 5	TRUP 5	15,46
<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN COMUNA SALVA</b>		<b>496,00</b>

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se realizează prin intermediul actelor de autoritate emise de administrația publică locală/județeană, după caz, care sunt:

- Certificatul de urbanism
- Autorizația de construire

Elaborarea acestor acte se face de către Consiliul Local și după caz, de către Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Zonificarea funcțională a comunei Salva ce s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al comunei, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U., precum și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.-uri), sunt evidențiate în planșa U3 "Reglementări urbanistice – Zonificare".

U.T.R.-ul este definit ca o reprezentare grafică ce corespunde unui teritoriu cu funcțiune predominantă, fiind delimitat prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape). U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor correlate cu propunerile funcționale din piesele desenate.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. se stabilesc noile condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității Salva, ținând seama de:

- Respectarea zonificării teritoriului localității, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale
- Limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului
- Protejarea, valorificarea și menținerea elementelor de patrimoniu natural.



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

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire, precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare) se încadrează într-una din Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.)
- Din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi P.O.T. și C.U.T., regim de aliniere și înălțime)
- La prescripțiile specifice fiecărui U.T.R. se adaugă prescripțiile zonei și subzonei din care face parte.



## **PARTEA II**

### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Configurația geografică a teritoriului comunei Salva, prezența pădurilor și a cursurilor de apă care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calităților mediului natural. De aceea, se impune limitarea extinderii necontrolate a intravilanului comunei și evitarea înființării unor zone cu funcțiuni de risc pentru calitatea elementelor de mediu.

##### **4.1. Terenuri agricole din extravilan**

Schimbarea destinației terenurilor agricole din extravilan în vederea autorizării construcțiilor și amenajărilor se realizează în condițiile art. 3 din R.G.U. În conformitate cu prevederile Legii fondului funciar nr. 18/1991 corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile ce servesc activităților agricole: exploatații agricole și anexele lor gospodărești (construcții menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, inclusive animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. De asemenea, se admite realizarea de lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate conform legii.

În conformitate cu prevederile Legii fondului funciar nr. 18/1991, art. 92, alin. 1), nu se admite amplasarea construcțiilor pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Realizarea lucrărilor admise este condiționată de obținerea acordului/autorizației de mediu, a avizelor M.A.P.N., M.A.I. și S.R.I. pentru amplasarea față de obiectivele speciale ale acestora, a avizului Ministerului Sănătății pentru toate obiectivele cu risc pentru populație. Obiectivele supuse avizării M.A.P.N., M.A.I. și S.R.I., conform H.G. nr. 62/1996 și H.G. nr. 7/1997 sunt cele încadrate în categoria industrial, transporturi și tehnologia informației. În localitatea Salva nu au fost identificate incinte M.A.P.N..



Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa U1 "Încadrare în teritoriu", iar suprafața agricolă se prezintă astfel:

<b>SUPRAFATA TEREN AGRICOL INTRODUSA IN INTRAVILAN</b>	<b>ARABIL</b>	<b>LIVEZI</b>	<b>VII</b>	<b>PĂȘUNI</b>	<b>FÂNEȚE</b>	<b>TOTAL</b>
	<b>189,70</b>	<b>13,52</b>	<b>0,36</b>	<b>0,00</b>	<b>31,31</b>	<b>234,89</b>

Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilan a unor suprafețe din extravilan, aflate fie în circuitul agricol (S= 234,89 ha), fie având alte destinații (S= 261,11 ha),

În conformitate cu prevederile Legii fondului funciar nr. 18/1991, modificat cu O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, se interzice scoaterea definitive sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor. Prin excepție de la această regulă, scoaterea definitive sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:

- a) Amplasarea de construcții care deservească activități agricole;
- b) rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare susținerii acestora;
- c) refugii montane în caz de urgență;
- d) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local, în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- e) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- f) lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994, republicată;
- g) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.

Excepțiile prevăzute se realizează cu obligația ca beneficiarul scoaterii definitive din circuitul agricol a pajiștilor să recupereze din terenurile neproductive sau neagricole o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol.



#### 4.2. Terenuri agricole din intravilan

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din R.G.U.; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa U3 "Reglementări urbanistice – Zonificare".

**Intravilanul existent** construibil al localității (S= 235 ha) este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice conform Legii nr. 69/1991.

**Intravilanul propus** construibil al localității cuprinde terenuri suplimentare destinate construirii eficiente și pentru care primăria Salva va trebui să asigure realizarea infrastructurii și utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute, precedate de elaborarea de studii urbanistice (zonale sau de detaliu), condiție obligatorie pentru eliberarea oricărei autorizații de construire pe aceste zone.

Suprafața intravilanului propus este de 496 ha.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 897/798 din 2005, scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor de teren agricol cuprinse în intravilan se va face prin efectul Autorizației de Construire, pe baza avizului O.C.P.I. pentru suprafețe de până la 1ha, al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru suprafețe până la 100 ha, prin H.G. pentru suprafețe peste 100ha, condiții ce trebuie menționate în certificatele de urbanism care vizează amplasarea unor construcții sau amenajări pe terenuri cu folosința agricolă.

#### 4.3. Terenuri cu destinație forestieră

Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art.5 din R.G.U., în condițiile respectării Codului Silvic (Legea nr. 26/1996, cu modificările și completările ulterioare), corelat cu Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Este obligatorie respectarea regimului silvic impus de către autoritățile competente, conservarea fondului forestier atât pentru protecția de biomasă, dar și pentru funcțiile de protecție a mediului înconjurător: funcția hidrologică, funcția de protecție a solului și de asigurare a stabilității terenurilor, funcția de ameliorare a factorilor climatici și funcția de purificare a atmosferei.



Nu au fost introduse suprafețe împădurite în intravilan. Suprafețele împădurite sunt evidențiate în planșa U1 "Încadrare în teritoriu". Suprafața împădurită pe teritoriul administrativ al localității Salva este de 578,61 ha. Pădurile existente se regăsesc în extremitatea nordică a teritoriului administrativ al localității.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă. În mod exceptional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

La amplasarea la distanțe mai mici de 1km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități economice sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod exceptional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, foraje, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport de gaze sau petrol sau pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice (cu sau fără defrișarea pădurii) se aprobă potrivit legii (Codul Silvic – Legea nr. 26/1996, modificată cu legea nr. 46/2008, art. 54 și 74).

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (poluare, incendii). Ocuparea definitivă din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte pentru a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.





#### 4.4. Terenuri cu resurse ale subsolului

Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.

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

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

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

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

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

Exploatarea resurselor subsolului se face în urma analizei complexe a priorităților de opțiuni în cazul existenței în același perimetru a două sau mai multe substanțe minerale utile și a evaluării avantajelor economice obținute în raport cu daunele pe care operațiunile specifice le pot aduce mediului natural și așezărilor umane.

În zone cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Nu au fost identificate zone cu resurse ale subsolului declarate conform legii.



#### 4.5. Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează în condițiile prevăzute în art. 7 din R.G.U.

Resursele de apă sunt puse în evidență în planșele U1 "Încadrare în teritoriu", U3 "Reglementări urbanistice. Zonificare".

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor și de captare a apelor.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

**Albia minoră** este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. **Albia majoră** este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

**Zonele de protecție sanitară cu regim sever** ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Instituirea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă naturale și interzicerea amplasării de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore, se va face în conformitate cu prevederile Legii nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:



- albia minoră a cursurilor de apă
- suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport a acestora
- alte construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor
- construcții hidrometeorologice

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform legii apelor nr. 310/2004, anexa 2. Modul de folosire al terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Se interzice amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel. Se interzice amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă, amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone fiind posibilă doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor în condițiile legii, exprimat prin avizul de amplasament, numai după scoaterea de sub inundabilitate a zonei.

#### 4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art. 8 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizare, învelitoare, paleta cromatică, etc. – depreciează valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național (ex. situl de importanță comunitară



Someșul Mare ROSCI0393), delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

#### 4.7. Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone construite protejate se realizează în condițiile prevederilor art. 9 din R.G.U.

Monumentele sunt construcții sau părți de construcții, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură Bistrița-Năsăud.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului asigură perceperea sa nealterată. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

Este interzisă mutarea integrală a monumentului sau a unor părți componente ale acestuia cu excepția cazurilor când acest lucru este absolut necesar pentru salvarea sau punerea în valoare a acestora.



Zona de protecție a monumentelor istorice reprezintă suprafața de teren cu imobilele aferente din jurul monumentului istoric delimitate topografic, prin planurile urbanistice, avizate și aprobate conform legii, în care se instituie reglementări privind executarea de lucrări în zonă. Autorizarea construcțiilor în zonele protejate se face diferențiat, în funcție de restricțiile impuse de categoria monumentului.

Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, pe teritoriul comunei Salva au fost identificate următoarele monumente:

<b>COD LMI 2015</b> <b>COD RAN</b>	<b>Denumire</b>	<b>Localitate</b>	<b>Adresa</b>	<b>Datare</b>
BN-I-s-B-01370	Turn roman	Sat SALVA, comuna SALVA	"Dumbrava"	Sec. II – III p. Chr.
BN-I-s-B-01385 34404.01	Așezare	Sat SALVA, comuna SALVA	"Mocirla", în stânga râului Sălăuța	Sec. II – III p. Chr.

Pentru protejarea monumentelor listate în tabelul de mai sus, s-a propus o zonă de protecție reprezentată grafic în planșele U1 "Încadrare în teritoriu" și U3 "Reglementări urbanistice – Zonificare".

Intervențiile în situri arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, astfel:

- În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimonial cultural național;

- Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de ordonanța mai sus menționată

- În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, piese arse, morminte, ziduri de piatră) în timpul lucrărilor de construcție edilitare, gospodărești, agricole, sau din cauze naturale (calamități naturale), se instituie din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului



de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic

- În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora

- Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului P.U.G. se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale

- În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcina arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

## **5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **5.1 Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile prevederilor art. 10 din R.G.U., după luarea măsurilor de înlăturare a factorilor de risc și conform prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au ca scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, daunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și prejudicii aduse mediului. Riscurile naturale considerate sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică. Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

În planșele U2 "Situație existent și disfuncționalități" și U3 "Reglementări urbanistice- Zonificare" au fost evidențiate zonele ce prezintă riscuri naturale, identificate



conform "Studiului de evaluare a riscului de alunecare a versanților și inundații" pentru fundamentarea P.U.G. și proiectului "Întocmirea hărților de risc natural la nivelul teritoriului județului Bistrița-Năsăud".

## 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U., și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

Amplasarea construcțiilor va ține seama și de zonele de servitute și de protecție a drumurilor, conform Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, H.G. 36/1996 și art. 18 din R.G.U.

În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publică, concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor, măsuri ce intră în sarcina deținătorului.

<b>ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE</b>		
<b>ZONE DE SERVITUTE PENTRU REȚELE MAGISTRALE</b>		
<b>CATEGORII ZONE DE RISC</b>	<b>ZONE DE SIGURANȚĂ</b>	<b>ZONE DE PROTECȚIE</b>
<b>CĂI DE COMUNICAȚIE</b>	Cf. ORDONANTA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997	Distanța considerată din axul căii de comunicație



	privind drumurilor	regimul
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m
CIRCULAȚII LOCALE		15m
<b>INFRASTRUCTURĂ TERITORIALĂ</b>		Distanța considerată din axul liniei
LEA cu tensiune între 1 și 110kV		24m
LEA cu tensiune de 110kV		37m
LEA cu tensiune de 220kV		55m
LEA cu tensiune de 400kV		75m
CONDUCTA TRANSGAZ		40m

## 6.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Igiena și confortul general se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art. 17 din R.G.U., anexa 3. Se vor respecta recomandările curpinse în Ordinul nr. 536/1997, actualizat, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.2. Condiții de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art. 18 din R.G.U., corelat cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.





Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt:

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

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

Clădirile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, respectiv a zonelor de protecție a drumurilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G. în planșele U6 "Căi de Comunicație" și "Profile transversale".

Pentru lucrări în zona drumurilor publice, respectiv în zona de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Mijloace de publicitate precum panouri, mesh-uri, bannere, indicatoare publicitare direcționale pe clădiri, arbori, în spații verzi, pe monumente ale naturii pentru asigurarea coerenței imaginii urbane, pentru protecția valorilor mediului natural și antropic, pentru preservarea calității peisajului și a cerințelor privind asigurarea calității în construcții, se vor realiza conform Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

6.3. Condiții de amplasare a construcțiilor față de căile ferate se stabilesc respectând prevederile art. 20 din R.G.U.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție



a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia. Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U.

6.4. Amplasarea față de aliniament se face conform art. 23 din R.G.U. Aliniamentul reprezintă linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Respectând prevederile art. 23 din R.G.U. și prospectele străzilor, respective zonele de protecție a drumurilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., astfel:

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

6.5. Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 din R.G.U. și prevederile Codului Civil, art. 611 – 616.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi izolat sau cuplat. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respect distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Construcțiile se vor retrage față de limitele separatoare dintre parcele astfel:

- În cazul clădirilor izolate, cu front la stradă cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limitele laterale va fi conform Codului Civil.



- În cazul clădirilor izolate, cu front la stradă de peste 15,00m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de limita laterală de 3,00m

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m. În cazul în care această limită separă parcel de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00m. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- În cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplat cu cea existentă

- Când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește

- Amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, toaletelor, etc. se va face la distanță față de împrejurimile vecine, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

7.1. Conform art. 25 din R.G.U., autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Prin autorizația specială de construire se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

- În cazul loturilor existente se impune accesul carosabil direct și în cazuri izolate de servitute;

- Pentru zonele nou introduse în intravilan sau cu actuala folosință agricolă se impune ca accesul carosabil al loturilor la drumurile publice să se facă direct;

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.



La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, efectuându-se studiile de impact necesare. În acest sens se vor lua măsuri de deviere a circulațiilor auto de tranzit și amplasării periferice a spațiilor de parcare, precum și completarea necesarului de spații verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcăminți elastice, etc.

7.2. Conform art. 26 din R.G.U., autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit destinației construcției.

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

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

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Se pot face derogări de la această prevedere pentru locuințele individuale, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.



8.2. Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice, se face de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, în condițiile încheiate cu consiliile locale și conform prevederilor art. 28 din R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respective marker, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **9.1. Parcelarea**

Parcelarea – acțiunea prin care o suprafață de teren este divizată în locuri mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare (conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare).

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îi grevează) ale acestuia.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulative următoarele condiții:



- front la stradă minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a parcelei de 150m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respective, de minimum 200m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurării confortului de locuire în zonele propuse în limitele noului intravilan, cât și pentru cele existente cu destinația de teren agricol în intravilan, se impun operațiuni de parcelare. Parcelările amplasate în localitățile urbane sau rurale se pot realiza numai în zone stabilite în documentații de urbanism de tip PUG sau PUZ aprobate conform legii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

## 9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice și cu respectarea prevederilor art. 31 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădiri amplasate alăturat, pe aceeași parte a străzii).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic. Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului visual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale.

În general, în cadrul comunei Salva se recomandă de regulă construcții cu 3 niveluri (P+1+M), maxim P+2E.



### 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei, prin respectarea prevederilor art. 32 din R.G.U.

Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritm plin-gol, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Este interzisă folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior (ex. oglinzi, faianță, gresie pe fațade) și a culorilor stridente.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### 10.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, conform art. 33 din R.G.U.

Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20m înălțime.

Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de agrement

### Cerințe minime de spații de parcare pe raza Comunei Salva

- Construcții administrative, birouri:
  - o câte un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată construită
  - o locuri de parcare suplimentare, astfel: un spor de 30% pentru vizitatori
  - o atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.
- Construcții financiar-bancare:



- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- Construcții comerciale:
  - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
    - un loc de parcare la 75 mp suprafață comercială desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafață comercială desfășurată
    - un loc de parcare la 50 mp suprafață comercială desfășurată a construcției pentru unități comerciale între 400 și 2000 mp suprafață comercială desfășurată
  - Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafață comercială desfășurată (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese)
  - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Construcții de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativă: 1 loc parcare/50 persoane
- Construcții culturale: vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează: pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere, iar pentru celelalte construcții cu destinație culturală (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 10 locuri în sală.
- Construcții de învățământ:
  - pentru grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice, plus 20% pentru vizitatori





- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabără.
- Construcții de sănătate:
  - pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe: câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori
  - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale: câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
  - pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.
  - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
- Construcții sportive: vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
  - pentru săli de sport, săli de antrenament, popicării: un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafață construită desfășurată
  - pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.
  - Suplimentar, pentru complexe sportive, stadioane, săli de sport (competiții) se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de locuri de parcare pentru autocare.
- Construcții și amenajări de agrement: vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele excepții. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului.
- Construcții de turism: vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.



- Construcții de locuințe:
  - o câte 1 loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp cu lot propriu
  - o câte 2 locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp cu lot propriu
  - o câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective
  - o câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective
  - o la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori
- Construcții industriale:
  - o activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp
  - o activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp
  - o activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații: pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### 10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform art. 34 R.G.U. și anexei 6 la R.G.U.

- se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- în baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.



Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14,00 cm (masurată la un metru deasupra solului)
- distanța minimă între axa trunchiului și rețelele edilitare va fi de 1,50m

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie proiectate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente. În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000mp, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi colective, plantate cu arbori cu tulpina înaltă.

În conformitate cu legislația în vigoare, autoritatea administrativă locală va urmări asigurarea a 26mp zone verzi / locuitor.

#### Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza Comunei Salva

- Construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare: minim 15%
- Construcții comerciale (nu depozite comerciale): minim 5%
- Construcții de cult: minim 25%
- Construcții culturale:
  - o Sali de expoziții, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe: minim 10%
  - o Celelalte categorii de construcții culturale: minim 20%
- Construcții de învățământ:



- pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare, spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei
- pentru afterschool și cluburi ale copiilor spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei
- Pentru sedii ale taberelor școlare spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafață
- Construcții de sănătate:
  - pentru spitale, cămine de bătrâni, instituții de asistență de specialitate și alte asemenea: aliniamente de protecție și parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient, dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei
  - pentru creșe, leagăn de copii: minim 15 mp/copil, dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei
  - alte categorii de construcții pentru sănătate: minim 15% din suprafața incintei
- Construcții sportive:
  - pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața incintei
  - pentru săli de sport de întreținere, popicării și alte asemenea: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei
- Construcții de turism
  - pentru toate categoriile de construcții de turism spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei
- Construcții de locuințe: în zonele intravilanul existent al comunei spațiile verzi (grădina de fațadă, grădina de legume, livadă, vie) vor reprezenta minim 30% din suprafața incintei; în zonele de extindere/parcelare spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 40% din suprafața incintei.
- Construcții industriale și de depozitare: se va asigura un procent minim de 20% spații verzi din suprafața incintei, de regulă perimetral.



- Pentru construcții ce înglobează mai spații cu diferite destinații pentru care există norme de dimensionare, vor fi luate în considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spații verzi.

### 10.3. Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U. și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală deoarece contribuie la crearea spațiului central al localității.

Se vor urmări câteva reguli cu caracter general:

Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente.

Pentru a asigura conectarea spațiului public cu cel privat, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente (traforate), cu excepția cazurilor justificate de motive de securitate (obiective speciale) sau de asigurare a protecției vizuale (ex.: depozite de deșeuri, cimitire de mașini șamd).

Împrejmuirile laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incinta, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

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

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat

Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban – jardiniere, banchete, panouri publicitare.



### Zona de locuit

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de 1,50m și înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3m și înălțimea maximă de 0,8m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Dat fiind specificul zonei se admit și împrejurii realizate integral din scânduri de lemn, fără soclu. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurii opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.

### Servicii publice și spații comerciale

Spațiile comerciale și alte servicii publice retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurii opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m. Între incinte cu funcțiuni publice se admit împrejurii transparente, similare împrejurii spre stradă.

### Zone industriale și de depozitare

Față de împrejmuirile înalte prevăzute la punctul anterior, se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.



## **PARTEA III**

### **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

Zonele funcționale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul Local de Urbanism sunt puse în evidență în planșa U3 "Reglementări urbanistice – Zonificare"

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai mult subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul teritoriului intravilan al comunei Salva au fost propuse următoarele zone și subzone funcționale:

#### **IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

**Subzona ISa** – subzona pentru instituții /servicii administrative și financiar-bancare

**Subzona ISc** – subzona pentru comerț și servicii

**Subzona ISî** – subzona pentru instituții de învățământ și cultură

**Subzona ISas** – subzona pentru dotări de sănătate și asistență socială

**Subzona ISct** – subzona pentru dotări de cult

#### **L- ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**Subzona Lm** – subzona locuințelor individuale, semicolective și colective mici cu regim de înălțime P-P+2 niveluri

#### **IS/L- ZONA MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII / LOCUIRE**

#### **ID - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE**

#### **V – ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT**

**Subzona Vp** – subzone spațiilor verzi pentru protecție

**Subzona Vs** – subzona spațiilor pentru sport și agrement – terenuri de sport

#### **CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

**Subzona CCr** – căi rutiere și amenajări aferente

**Subzona CCf** – căi ferate și amenajări aferente



## **GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**Subzona GCc – cimitire**

## **TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

**Subzona TEe –rețele electrice**

**Subzona TEa –construcții aferente alimentării cu apă**

**Subzona TEc – construcții aferente canalizării – stație epurare ape uzate**

## **ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

În teritoriul extravilan al localității mai există terenuri care aparțin următoarelor zone funcționale:

- **TDA – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ**
- **TDF – TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ**
- **TDH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**
- **TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE**
- **RAN – TERENURI OCUPATE CU SITURI ARHEOLOGICE**
- **SCI – TERENURI OCUPATE CU AREALE NATURA 2000**
- **TN – TERENURI NEPRODUCTIVE**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului Local de Urbanism cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Tipuri de subzone funcționale

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiuni complementare admise

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

1. Utilizări admise
2. Utilizări admise cu condiționări
3. Utilizări interzise
4. Interdicții temporare
5. Interdicții definitive (permanente)





## **SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

6. Orientarea față de punctele cardinale
7. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni
8. Amplasarea clădirilor față de aliniament
9. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
10. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcel
11. Circulații și accese
12. Staționarea autovehiculelor
13. Înălțimea maximă admisă a clădirilor
14. Aspectul exterior al clădirilor
15. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor
16. Spații libere și spații plantate
17. Împrejmuiri

## **SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

18. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T)
19. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)



## **PARTEA IV**

### **PREVEDERI LA NIVELUL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

**IS**

#### **ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

Zonă ce cuprinde dotări de interes public, administrative, culturale, educaționale sau alte tipuri de servicii publice și alte funcțiuni complementare acestora.

#### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zonă a construcțiilor dedicate instituțiilor publice și de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul comunei datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

#### **Tipuri de subzone funcționale:**

**Subzona ISa** – subzona pentru instituții sau servicii administrative și financiar-bancare

**Subzona ISc** – subzona pentru comerț și servicii

**Subzona ISi** – subzona pentru instituții de învățământ și cultură

**Subzona ISas** – subzona pentru dotări de sănătate și asistență socială

**Subzona ISct** – subzona pentru dotări de cult

De regulă, este permisă conversia funcțională între diferitele subzone de instituții și servicii pentru echipamente cu raza de servire similar și care au relație similar cu vecinătatea imediată.

**Funcțiunea dominantă** a zonei este: instituții publice și servicii de interes general, fiind compusă din:

- Construcții administrative și financiar-bancare
- Construcții comerciale
- Construcții de învățământ și cultură
- Construcții de sănătate
- Construcții de cult

#### **Funcțiuni complementare admise:**

- Locuințe



- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile și pietonale, parcaje, garaje
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- instituții, servicii și echipamente publice: primărie, consiliu local, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate din subordinea primăriei, etc.
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, de asigurări, poștă și instituții aferente telecomunicațiilor
- Servicii sociale, colective și personale
- spații comerciale și de servicii
- alimentație publică: Restaurant, baruri, cofetării, cafenele
- spații închise destinate agrementului, sportului
- servicii turistice: hotel, pensiuni, agenții de turism
- Construcții pentru învățământ: creșe, școală, grădiniță, afterschool
- Construcții pentru cultură: instituții de spectacol în săli închise, muzee, cluburi, case memoriale, biblioteci deschise publicului, cămin cultural
- Locuințe de serviciu
- Servicii profesionale și sociale: sedii firme, servicii pentru întreprinderi, consultanță
- Lăcașuri de cult și spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase
- Servicii pentru culte
- Construcții pentru sănătate: unități medico-sociale, centre de sănătate, policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale de specialitate, cabinete medicale de medicină de familie, cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice, farmacii și puncte farmaceutice, laboratoare medicale, spitale
- Serviciile și funcțiunile complementare acestei zone funcționale: locuire, spații verzi amenajate, accese carosabile și pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.



- Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate
- Se admit completări cu funcțiuni complementare, precum și clădiri multifuncționale care include servicii

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.
- amplasarea de noi localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar inconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși
- Detalierea reglementărilor pentru policlinici și spitale se va face printr-o documentație de urbanism (P.U.Z.)
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (librărie, papetărie etc)

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini
- orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite, etc.)
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

#### **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

Nu se instituie interdicții temporare.

#### **5. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- este interzisă orice construcție care nu respect normele sanitare în vigoare, precum și servituțiile impuse
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție sanitară a cimitirelor: nu se vor autoriza locuințe pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a căii ferate
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă

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

Pentru o mai eficientă localizare și repartizare a dotărilor și serviciilor publice în cadrul localității Salva se recomandă a se respecta următoarele condiții specifice de amplasare pe tipuri de dotări, principii, reguli și norme referitoare la:

- Cerere potențială
- Normă
- Suprafață deservită
- Raza de deservire.

### Construcții de învățământ

#### 1. GRĂDINIȚE

Cerere potențială: populația prescolară de 3-6 ani.

Norma: 20 locuri / 1000 locuitori.

Suprafata deservita: -prag minim de eficienta – zona cu 1000 locuitori



- prag maxim de eficiență – zona cu 6000 locuitori.

Raza de servire: 300-500 m (5 min de mers pe jos).

## 2. ȘCOLI PRIMARE ȘI GIMNAZIALE

Cerere potențială: populația cu școlarizare obligatorie (7 – 14 ani).

Norma: 40 locuri / 1000 locuitori.

Suprafața deservită: - prag minim de eficiență – zona cu 3000 locuitori;  
- prag maxim de eficiență – zona cu 12000 locuitori.

Raza de servire: 500-1000 m (15 min de mers pe jos).

### Construcții de sănătate

Criterii de amplasare:

- Aferente locuirii, independente sau cuplate cu alte unități de același tip;
- Asigurarea spațiilor verzi;
- Acces direct la sistemul de transport public.

## 1. CREȘĂ

Cerere potențială: populația prescolară de 0-3 ani.

Norma: 12-15 locuri / 1000 locuitori.

Suprafața deservită: - prag minim de eficiență – zona cu 2000 locuitori;  
- prag maxim de eficiență – zona cu 6000 locuitori.

Raza de servire: 200-300 m.

## 2. DISPENSAR

Cerere potențială: 6000 consultații / an / 1000 locuitori.

Norma: 5000 locuitori / circumscripție.

Suprafața deservită: - prag minim de eficiență – zona cu 10000 locuitori;  
- prag maxim de eficiență – zona cu 20000 locuitori.

Raza de servire: 1000-1200 m (20 min de mers pe jos).

### Construcții comerciale

Criterii de amplasare:

- În toate zonele cu funcțiuni urbane din intravilan, conform ierarhizării pe trepte de complexitate;
- În zone care asigură rentabilitatea (cu vad comercial);



- Acces direct la sistemul de transport public si la drumurile publice principale;

Tipuri de unitati:

1. PIATA AGROALIMENTARA;
2. TÂRG PERIODIC.

#### 1. PIATA AGROALIMENTARA

Cerere potentiala: total populatie.

Norma: 120 mp Adc / 1000 locuitori.

Suprafata deservita: oras sau teritoriu (minim 7000 locuitori).

Raza de servire: nenormat.

### 6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinal, conform Art. 17 din R.G.U., respectiv Anexei nr. 3 din R.G.U., și de asemenea se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației:

- **ISa:** pentru toate construcțiile administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea față de punctele cardinal astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor
- **ISc:** pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinal, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Pentru construcțiile de agrement, sălile de tip club se recomandă a se orienta sud, sud-vest sau sud-est.

- **ISct:** Pentru construcțiile de cult, condițiile de orientare față de punctele cardinal sunt date de specificul cultului.
- **ISî:** Toate construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare, rezolvările de fațadă vor evita însorirea. Pentru construcțiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de



expoziții, nu se impune condiții de orientare față de punctele cardinale. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

- **ISas:** pentru construcțiile de sănătate se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel: saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest; laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord; cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

## 7. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- **ISa:** în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 m. Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente
- **ISc:** micile spații comerciale și de servicii (suprafața comercială mai mică de 100mp) se pot amplasa și pe parcele cu dimensiuni mai mici, conform celor din parcelarul existent.
- **ISi:** suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar 22 mp/copil, iar pentru învățământul școlar 20 mp/elev. Frontul la stradă va fi minim 20,00 metri pentru creșe și grădinițe și minim 30 m pentru școli și licee.
- **Isi:** în cazul construcțiilor pentru spectacol și muzeelor, se recomandă amplasarea în clădiri izolate, terenul minim se recomandă a fi de 1500 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri; pentru celelalte categorii de funcțiuni amplasate izolat se recomandă parcele având minim 800 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri. Pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri
- **ISct:** pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri sau funcție de caracteristicile cultului, iar pentru celelalte categorii de utilizări din categoria construcțiilor de cult, parcelele vor avea minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri
- **ISas:** în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri pentru funcțiuni care atrag un mare





numar de pietoni si vehicule. Constructiile cu raza de servire si adresabilitate/frecventare redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 350 mp și un front la strada de minim 12.00 metri.

#### **8.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv (DN, DC) în conformitate cu prevederile art. 19, alin. 4 din O.U.G. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, dacă avizul administratorului drumului nu dispune altfel.
- amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public
- clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 5-10 metri; iar în zonele în care există un regim de aliniere specific al străzii, amplasarea clădirilor se va face cu respectarea acestuia.
- Retragerea in cazul altor functiuni va fi minim 3,0 m si maxim 10 m

#### **9.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate.

Pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente.



Clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului.

Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m

Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă sa fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

#### **10.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minima între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,00m.
- **ISct:** distanta minima dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.
- **ISi:** In cazul amplasarii pe aceeași parcela a unor spatii de invatamant prescolar și scolar organizarea incintei va trebui sa asigure separarea functionala pentru protectia prescolarilor

#### **11.CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

##### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.). Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcel, având o lățime de minim 3,5m. Stabilirea numărului admis de accese, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Conform anexei nr. 4 la R.G.U., în cazul construcțiilor destinate instituțiilor publice și serviciilor se vor asigura următoarele:

**ISa:** Sediul primăriei va trebui să aibă acces carosabil direct din străzi principale și accese carosabile separate, astfel: acces oficial, prevăzut până la intrarea principală a clădirii, acces pentru personal și acces pentru public ce vor fi prevăzute cu locuri de parcare, acces carosabil de serviciu rezolvat fără a intersecta accesul oficial.



**ISc:** Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

**ISct:** Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

**ISi:** Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

**ISi:** Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

**ISas:** Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

#### Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Conform art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

## **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea rezolvării staționării autovehiculelor necesare, conform cu prevederile art. 35., respectiv anexa nr.5, din R.G.U.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi Capitolul II, subcapitolul 10.1.



### 13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile aparținând zonei funcționale instituții și servicii se vor încadra într-un regim maxim de înălțime Reg. H. maxim= P+2E (înălțimea maximă la cornisa de 12m).

În situații excepționale, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc. În aceste situații, se pot accepta clădiri cu un regim de înălțime mai mare doar dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

**ISct:** înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streășină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc).

Pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă este de P+2E, cu Hmax la streășină = 10,00 metri.

**ISî:** Înălțimea maximă admisă prin amplasare va fi limitată de specificul funcțiunilor astfel:

- pentru gradinite, creșe înălțimea maximă: P+1E;
- pentru școli și alte utilizări: P+2E

**ISct:** Se admite pictura exterioară a lăcașului de cult dacă acest lucru corespunde specificului cultului

### 14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (conform art. 32 din R.G.U.).

Aspectul exterior al clădirilor noi va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii pentru instituții și servicii de interes general.

Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritm plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare pentru justificarea inserțiilor de clădiri noi într-un țesut existent construit și constituit, precum justificări grafice, fotomontaje sau machete.



Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Se recomandă ca anexele să nu fie vizibile din circulațiile publice. În cazul în care sunt totuși vizibile din circulațiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. Este interzisă folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior (ex. oglinzi, gresie, faianță).

#### **15.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc)
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropate;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supraterrane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

#### **16.SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform art. 34, respectiv a Anexei nr. 6 din R.G.U. Conform anexei nr. 6 din R.G.U. în cazul construcțiilor destinate instituțiilor publice și serviciilor se va asigura un minim de spații verzi, astfel:

**ISa, ISi, ISct:** minimum 20% din suprafața totală a terenului;



**ISc:** pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 20% din suprafața totală a terenului;

- pentru toate categoriile de construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

**ISas:** pentru construcțiile de sănătate vor fi realizate aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și se va realiza un parc organizat cu o suprafață de 10-15mp/bolnav.

### **17. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile vor fi realizate având în vedere reglementările art. 35 din R.G.U.

Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității.

Se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele.

Gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la capitolul II, subcapitolul 10.3.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20m

### **18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**ISa, ISc:** POTmaxim = 50%

**ISct:** conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși POTmaxim = 40%

**ISi:** Pentru unitățile de învățământ, amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltată;



- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul prescolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

POT max 25% teren ocupat de construcții

- 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Pentru afterschool, camine, unități de învățământ superior se va respecta tema beneficiarului, fără ca POT-ul să depășească 40%.

**ISi:** Pentru unitățile de cultură: POTmaxim = 40%

**ISas:** POTmaxim = 40%

#### **19.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**ISa, ISc:** CUTmaxim = 1,5mp ADC/mp teren pentru regim de înălțime P+2E

**ISct:** conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși CUTmaxim=1,20

**ISi:** Pt. unități de învățământ:

CUT maxim = 0,5mp ADC/mp teren pentru creșe și grădinițe

CUT maxim = 1,2 ADC/mp teren pentru celelalte utilizări

**ISi:** Pt. unități de cultură: CUT maxim = 1,2 ADC/mp teren

**ISas:** CUT maxim = 1,2 ADC/mp teren



L

## ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează prin prezența locuințelor individuale și colective cu regim mic de înălțime, a dotărilor comerciale și a altor servicii aferente zonei de locuit. Marea majoritate dețin suprafețe destinate producției agricole de subzistență.

Parcelarul este rezultatul evoluției în timp a localității, format în principal prin extinderea localității pe terenuri agricole fără a avea un plan prestabilit. Forma parcelelor este tributară fostei folosințe a terenului, respectiv destinație agricolă, care prezintă forme alungite ce permit amplasarea clădirilor cu latura scurtă spre stradă.

Ca volumetrie predomină casele având un singur nivel, cu acoperișuri tip șarpantă, dispuse izolat pe parcelă, formând fronturi discontinue la stradă.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere asigurarea calității locuirii, valorificarea terenului și a fondului construit viabil, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, iluminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, protecție față de poluare.

#### Tipuri de subzone funcționale:

**Lm** – subzona locuințelor individuale, semicolective și colective mici cu regim de înălțime

P – P+2 niveluri

**Funcțiunea dominantă** a zonei este: zona de locuit identificată prin locuințe de tip rural, cu regim izolat sau cuplat de construire și cu regim mic de înălțime.

#### Funcțiuni complementare admise:

- locuințe colective mici
- Instituții publice, comerț și servicii
- spații verzi amenajate
- activități nepoluante
- accese carosabile și pietonale, parcaje și garaje
- rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.





## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale cu regim mic de înălțime
- locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale
- Locuințe semicolective și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter
- Dotări și servicii specifice zonei rezidențiale, în condițiile prevăzute la punctul 2
- Reparații și extinderi la locuințele existente
- Se admite mansardarea clădirilor existente cu regim de înălțime P, P+1 cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Case de vacanță
- Pensiuni, în condițiile prevăzute la punctul 2
- Anexe gospodărești, în condițiile prevăzute la punctul 2
- Locuri de joacă pentru copii
- Spații pentru sport și recreere
- Spații verzi amenajate
- Parcaje la sol

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

1. Anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei gospodării și cu regim de înălțime max. P+1E în condițiile respectării Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, astfel:
  - Anexe ale locuințelor care nu produc dezagregamente (garaj, magazine, etc, vezi Anexa 1) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 200,00mp/unitate locativă
  - Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție (vezi Anexa 1): grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagregamente (la minim 10,00m de orice locuință, echipament public din gama instituții și servicii sau drum public)



- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură, etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu
2. Alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag un număr mare de autoturisme concomitent (mai mult de 5 autoturisme), nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:
- Comerț și servicii cu suprafața comercială mai mică de 100mp sau cu suprafața construită desfășurată mai mică de 200mp:
    - Comerț en detail: comerț de proximitate alimentară și nealimentară, aparatură, scule, unelte, etc.
    - Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc.
    - Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță agricolă, juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
    - Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, costume populare și artizanat sau alte activități manufacturiere în spații închise.
    - Alimentație publică: bufet, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea
    - Sedii firme și alte clădiri de birouri
  - Mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului



3. locuințe individuale și colective mici înglobând spații cu destinațiile menționate mai sus sau schimbarea destinației locuințelor existente în acest tip de utilizări.
4. se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale
  - puncta de informare, sedii ale serviciilor dispersate ale primăriei, bănci, etc
  - grădiniță, școala generală, creșă, afterschool
  - cabinete medicale individuale, cabinete stomatologice, farmacii
  - lăcașuri de cult
5. Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:
  - Cu reglementare pe bază de P.U.D.
    - creșe și grădinițe, afterschool
    - pensiuni turistice și agroturistice noi, cât și cele care se obțin prin refuncționalizarea unei gospodării existente
    - Locuințele colective mici cu maxim 4 apartamente, care includ sau nu spații comerciale la parter
    - Stații de întreținere auto cu capacitatea sub 2 locuri
  - Cu reglementare pe bază de P.U.Z.
    - Lăcașuri de cult
    - Școli generale
    - Mica producție cu mai mult de 5 locuri de
    - Ansambluri de locuințe individuale cu mai mult de 4 unități, cu sau fără parcelare
    - pentru parcelări cu scopul de divizare în mai mult de 3 parcele
6. Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice.
7. Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.



8. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
9. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a siturilor și monumentelor istorice, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Bistrița-Năsăud
10. Orice intervenție asupra uneia din construcțiile identificate ca edificii cu valoare istorică și arhitecturală, conform studiului istoric, se va aviza de Direcția Județeană pentru Cultură Bistrița-Năsăud.
11. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a culoarele tehnice, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al deținătorilor de rețele.
12. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a căilor de comunicație rutieră și feroviară, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al administratorului căii de comunicație.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la punctul 1 și 2
- Locuințe pe parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- Depozitare en gros sau mic gros
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 2 locuri
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente



- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

#### **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

Pentru terenurile nou introduse în intravilan (UTR 2) prin prezentul P.U.G., fără acces direct dintr-o cale de circulație publică este obligatorie elaborarea de documentații de tip PUZ.

#### **5. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- este interzisă orice construcție care nu respect normele sanitare în vigoare, precum și servituțiile impuse
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele rezervate extinderii circulației, respective a construirii centurii ocolitoare
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție sanitară a cimitirelor: nu se vor autoriza locuințe pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a căii ferate
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă

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

#### **6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform art. 17, respectiv a Anexei nr. 3 din R.G.U., precum și a prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, astfel:

- În cadrul zonelor de locuințe nou propuse, construcțiile se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și cu fațada principală spre sud-



est, sud, sud-vest. Este necesar ca amplasarea clădirilor destinate locuințelor să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

- Pentru evitarea amplasării locuințelor în zona de umbra, distanța dintre clădiri va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din cele două clădiri, dar nu mai puțin de 3m.

### **7.CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

1. Pentru parcelele rezervate integral locuirii se admit următoarele dimensiuni și suprafețe minime:

<b>CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE</b>	<b>REGIM DE CONSTRUIRE</b>	<b>U / M</b>	<b>OBSERVAȚII</b>
<b>INSERTII ÎN PĂRCELĂRI EXISTENTE</b>			
FRONT MINIM	CUPLAT	12m	*în zone fără canalizare menajeră și pentru admiterea grajdurilor anexă, suprafața minimă a parcelei se majorează la 450mp
	IZOLAT	12m	
SUPRAFAȚA MINIMĂ	CUPLAT	200mp *	
	IZOLAT	200mp *	
RAPORT ÎNTRE LĂȚIMEA ȘI ADÂNCIMEA PARCELEI	Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei		
<b>EXTINDERI DE INTRAVILAN, PARCELĂRI / REPARCELĂRI</b>			
FRONT MINIM	CUPLAT	12m	*în zone fără canalizare menajeră și pentru admiterea grajdurilor anexă, suprafața minimă a parcelei se majorează la 450mp
	IZOLAT	12m	
SUPRAFAȚA MINIMĂ	CUPLAT	300mp *	
	IZOLAT	350mp *	
RAPORT ÎNTRE LĂȚIMEA ȘI ADÂNCIMEA PARCELEI	Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei		



2. Pentru echipamente publice sau de interes public se aplică prescripțiile specifice zonei de instituții și servicii, precum și prevederile normativelor pentru fiecare tip de funcțiune.

## **8.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

**Regimul de aliniere** este limita convențională, stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (ex. axul străzii, limita trotuarului, împrejuriri) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente.

1. Pentru locuințe se va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate. Retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m, retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament.
2. Pentru funcțiunile complementare admise:
  - pentru utilizările care atrag un aflux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la zona de instituții și servicii), cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fațadă, spații semi-publice, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții.
  - pentru utilizările cu aflux redus de utilizatori se va respecta retragerea caracteristică străzii
3. Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras.
4. Pentru parcelele de colt retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.
5. În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și regimul de aliniere al clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
6. În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN 17C, DN 17D, DC 41, DC 43) se aplică prevederile art.19 alin. 4 din O.U.G. 43/1997 privind regimul



drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel. Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate private.

## **9.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile vor fi de regulă dispuse izolat, dacă nu există un calcan pe limita de proprietate, situație în care este obligatorie alipirea la acesta pentru construcții cu funcțiuni similare.

În cazul străzilor unde este caracteristică amplasarea clădirilor pe una din limitele laterale de proprietate, pentru conservarea tipologiei de amplasare a construcțiilor, noile clădiri se vor putea amplasa pe hotar în condițiile prevăzute de Codul Civil.

Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.

Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă, conform prevederilor Codului Civil (art. 612 și art. 615), astfel: 0,60 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,00 m dacă fațada are ferestre cu vedere, cu condiția ca distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă să fie mai mica sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 3, alin. 2, distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, caz în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere minimă față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare zonei de instituții și servicii, cu verificarea condiției de însorire.

Se interzice amplasarea pe limita posterioară a parcelei.





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

#### **10.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minima între clădir de locuit va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,00m pentru a permite întreținerea acestora, precum și pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor.

Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă (vezi prevederile aferente zonei de instituții și servicii).

Anexele construcțiilor se pot amplasa în regim izolat cu condiția respectării normelor sanitare prevăzute în Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

#### **11.CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

##### Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,50m lățime. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu și locuințele semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
  - În interiorul zonelor parcelate, aleile (semi)carosabile, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
  - În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală: cele cu lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime, cele cu o lungime de maximum 100m, minimum 2



benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- În cazul loturilor situate în intersecții accesul carosabil se recomandă a se realiza din strada de categorie inferioară. Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.
- Pentru locuințe colective cu acces și lot folosit în comun se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari
  - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
  - accese la parcaje și garaje.
- Pentru orice alte dotări complementare zonei de locuit se aplică prescripțiile specifice zonei de instituții și servicii, precum și prevederile normativelor pentru fiecare tip de funcțiune.

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În cadrul zonelor rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrală a localității.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale, cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

## **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
  - câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp cu lot propriu
  - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp cu lot propriu



- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective
  - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective
  - numărul de locuri de parcare pentru locatari se suplimentează cu 10% pentru vizitatori
- Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare aferent oricărei construcții cu altă destinație decât cea de locuire, se vor consulta prevederile pentru zona IS.

### **13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul maxim de înălțime admis este de P+2E, cu H max cornișă = 10,0m.
- Se admite mansardarea clădirilor existente având regim de înălțime P sau P+1E, cu condiția ca aceasta să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, iar suprafața să fie de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit depășiri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț.

### **14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate (ex. volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, elemente de afișaj publicitar), cu care se află în condiții de co-vizibilitate.
- Se interzic imitații stilistice după stiluri istorice, pastişe arhitecturale, imitații de materiale sau utilizarea improprie a acestora, precum și utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Se interzic mansardele false.
- În vederea autorizării, se pot solicita studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente.



- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### **15.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș și evacuarea acestora prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.
- racordurile la rețelele tehnico-edilitare se vor face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejurimi.

#### **16.SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Pe ansamblul unei parcele situate în intravilanul existent al comunei, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală a parcelei (grădina de fațadă, grădina de legume, livada, vie).
- În zonele de extindere a intravilanului sau de parcelare, spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 40% din suprafața incintei. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm, excepție făcând acei arbori ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor; în cazul tăierii unui arbore se va planta altul în schimb.

#### **17.ÎMPREJMUIRI**

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80m și pot avea un soclu opac de maxim 0,80m, partea superioară fiind realizată fiind transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.



- Dat fiind specificul zonei se admit și împrejurimi realizate integral din scânduri de lemn, fără soclu.
- Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,20m, această înălțime permițând mascarea față de vecinătăți a garajelor sau anexelor gospodărești.
- Este interzisă dublarea zonei transparente cu policarbonat.
- Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare și executarea soclului din beton mozaicat sau placarea acestuia cu mozaicuri colorate strident sau cu materiale de interior (ex. oglinzi, faianță, gresie).
- Dotările aferente zonei de locuit pot fi lipsite de gard, putând fi separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **18.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)** – raport dintre suprafața construită și suprafața parcelei.

POT maxim = 35%

#### **19.COEFIICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** – raport dintre suprafața desfășurată și suprafața parcelei.

CUT maxim pentru P+2E = 1,05



## IS/L

## ZONA MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII / LOCUIRE

Zona mixtă IS/L se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă. Zona mixtă este concentrată în vecinătatea zonei centrale și pe arterele aparținând tramei majore a localității.

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri de locuit, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

**Tipuri de subzone funcționale:**

**ISc – subzona funcțională pentru comerț și servicii**

**Lm – subzona locuințelor individuale, semicolective și colective mici cu regim de înălțime P – P+2 niveluri**

**Funcțiunea dominantă:** Zona este constituită din servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurant, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

**Funcțiuni complementare admise:**

- spații verzi amenajate
- accese carosabile și pietonale, parcaje, garaje
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice:
  - sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
  - unități de intervenție în situații de urgență
  - puncte de informare
  - sedii ale unor companii și firme



- clădiri de birouri o sedii de bănci, fonduri de investitii o sedii societati financiare nebancale (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
- sedii societăți de asigurari, brokeraj
- Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scomercială<400mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- Servicii cu acces public
- Servicii profesionale
- Servicii manufacturiere în spații închise
- Alimentație publică o structuri de cazare: pensiuni; o lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
- unități de învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool
- spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
- laboratoare medicale
- farmacii și puncte farmaceutice
- centre de asistență socială
- muzee, case memoriale
- expoziții
- biblioteci / mediateci deschise publicului
- cluburi
- săli de întruniri
- Construcții destinate sportului și agrementului:
  - Sală de sport
  - Bowling, popicărie, săli de jocuri



- Spa
- Alte spatii inchise destinate activităților fizice și agrementului
- Locuințe:
  - locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale la parter
  - locuințe semicolective o locuințe individuale:
    - cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
    - care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
    - locuințe individuale clasice
- Amenajări:
  - Parcaje
  - Spații libere pietonale
  - Spații plantate
  - Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admit conversii între utilizările de la art. 1 și 2
- Se admit structuri publicitare

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei gospodării:
  - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
  - anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar, siloz etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție (tipul și numărul maxim permis se stabilește de către Consiliul Local): grajd, ocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (la minim 10,0 m de orice locuință sau echipament public aparținând zonei de instituții și servicii)
  - panouri publicitare
  - Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale (cu asigurarea, după caz, a distanțelor de protecție față de vecinătăți): piețe volante, sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală





- Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:
  - cu reglementarea pe bază de PUD (dacă nu necesită PUZ):
    - Locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale
    - Comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni mici (cu suprafața comercială cuprinsă între 150 - 400mp)
    - structuri de primire turistică tip pensiune
    - Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (cu suprafața comercială cuprinsă între 150 - 400mp): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fastfood, bistro, pizzerie, restaurant
    - alte unități de învățământ decât cele menționate la art.1
    - construcții de cult de mică capacitate (tip capelă)
    - Vulcanizări, spălătorii auto cu maxim 3 posturi precum și cele cu capacitate mai mică care nu soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
  - cu reglementarea pe bază de PUZ:
    - Lăcașuri de cult
    - Școli generale
    - Săli de sport, terenuri de sport
    - Structuri de primire turistică tip hotel
    - comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket (cu suprafața comercială cuprinsă între 400– 1500mp)
    - benzinării cu maxim 4 pompe, service auto cu maxim 3 posturi, vulcanizări și spălătorii auto cu mai mult de 3 posturi
- Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice.
- Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori



- Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Se interzic următoarele utilizări:
  - orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
  - orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
  - lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
  - orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

### **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

Nu se instituie interdicții temporare.

### **5. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

Sunt reglementate interdicții definitive în următoarele cazuri:

- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- este interzisă orice construcție care nu respect normele sanitare în vigoare, precum și servituțile impuse
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a căii ferate
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă

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

### **6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Art. 17, respective a Anexei nr. 3 din RGU, și de asemenea se vor respecta prevederile Ordinului pentru



aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Ord. 119/2014:

- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare
- Pentru construcțiile de agrement, sălile de tip club se recomandă a se orienta sud, sud-vest sau sud-est;
- În cadrul zonelor de locuințe nou propuse, construcțiile se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și cu fațada principală spre sud-est, sud, sud-vest. Este necesar pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o oră și jumătate pe zi la solstițiul de iarnă
- Pentru evitarea amplasării locuințelor în zona de umbră, distanța dintre clădiri va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din cele două clădiri, dar nu mai puțin de 3,00m.

#### **7. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri;
- Inserții în parcelarul existent - pentru amplasarea de locuințe semicolective/colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 120 mp înmulțit cu numărul de apartamente.

#### **8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea clădirilor se va face retras de la aliniament potrivit caracterului străzii
- Retragera minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragera maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- Pentru locuințe și alte utilizări cu adresabilitate redusă se va respecta retragera caracteristică străzii



- Pentru utilizările care atrag un aflux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS)
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin. (4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

### **9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Construcțiile se vor retrage față de limitele separatoare dintre parcele astfel:

- Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor retrage, conform Codului Civil, față de una dintre limite, iar față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m
- Față de limita posterioară a parcelei, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m
- Față de limita posterioară anexele clădirilor se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2m
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei
- Distanța minimă prevăzută se majorează la:
  - o 4m în cazul în care construcția nouă se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, depozitare;
  - o 6m în cazul în care construcția nouă se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri de instituții publice și servicii sau locuințe și clădiri cu funcțiuni productive.

### **10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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



- Distanța minimă acceptată dintre clădirile cu funcțiunea de locuire de pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.
- Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

## **11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,5m.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).
- Pentru construcțiile de locuințe se aplică prescripțiile specifice zonei de locuit, iar pentru orice alte dotări se aplică prescripțiile specifice zonei de instituții și servicii și prevederile normativelor pentru fiecare tip de funcțiune.

### Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În cadrul zonelor rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrală a localității.
- În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice.
- Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale, cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.



## **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

## **13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul maxim de înălțime admis este de P+2E, cu H max cornișă = 10,0m.
- Se admite mansardarea clădirilor existente având regim de înălțime P sau P+1E, cu condiția ca aceasta să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, iar suprafața să fie de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit depășiri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț.

## **14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate (ex. volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, elemente de afișaj publicitar), cu care se află în condiții de co-vizibilitate.
- Se interzic imitații stilistice după stiluri istorice, pastişe arhitecturale, imitații de materiale sau utilizarea improprie a acestora, precum și utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Se interzic mansardele false.
- În vederea autorizării, se pot solicita studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

## **15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare



- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială

#### **16.SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică (vezi cap. 10.2)
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm, excepție făcând acei arbori ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor; în cazul tăierii unui arbore se va planta altul în schimb.

#### **17.ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc
- gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară)

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **18.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 45%, cu respectarea prevederile normativelor pentru fiecare tip de funcțiune.

- Pentru parcelele destinate exclusive locuirii se aplică prevederile zonei de locuit L.

#### **19.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,35 cu respectarea prevederile normativelor pentru fiecare tip de funcțiune.

- Pentru parcelele destinate exclusive locuirii se aplică prevederile zonei de locuit L.



**ID**

## **ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+2E și înălțimea maximă de 12,0 m (cu excepția accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu, cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: producție industrială, depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- activități industriale productive nepoluante mici și medii de diferite profile, IMM-uri, depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor produse
- Activități cu profil agricol sau agro-industrial productiv nepoluante de diferite profile, producție, prelucrare, depozitare, desfacere a produselor agricole
- depozitarea și distribuția altor bunuri și materiale
- servicii pentru producție, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- comerț de diferite profile (materiale de construcții, echipamente, etc.)
- servicii pentru agricultură
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje





- spălătorii auto, vulcanizări
- stații de alimentare cu carburanti
- comerț de proximitate, alimentație publică și servicii personale
- parcaje
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- moteluri

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării din zonă
- În incintele existente în care funcționează legal activități care presupun distanțe de protecție, dar sunt situate la distanțe mai mici față de teritoriile protejate, decât cele prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, vor fi autorizate numai construcții și amenajări destinate unor activități care nu afectează teritoriile protejate sau cele necesare conversiei funcționale sau altor măsuri pentru încadrarea în normele sanitare.
- amplasarea clădirilor ce adăpostesc activități cu risc tehnologic nu este permisă în intravilan; orice inserție a unor astfel de activități poate fi permisă numai în baza unui studiu de impact și a unui P.U.Z. aprobat în condițiile legii.
- producția de energie „verde” este permisă cu respectarea zonelor de protecție prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- depozitari de materiale re folosibile pe amplasamente neadiacente zonelor de locuințe și funcțiuni complementare, instituții și servicii și zonelor verzi.
- platforme de pre colectare a deșeurilor cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuit
- în interiorul localității se admit numai acele ferme de producție zootehnică de mici dimensiuni pentru care studiul de impact stabilește că nu necesită zone de protecție sau că în zona de protecție nu sunt incluse teritorii protejate
- utilizările care presupun stabilirea unei zone de protecție față de vecinătăți vor fi reglementare în baza unei documentații P.U.Z.



### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus
- activități productive poluante sau cu risc tehnologic
- depozitarea necontrolată a dejecțiilor care poate contamina terenurile adiacente sau stratul freatic
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu
- realizarea de unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a instituțiilor și serviciilor publice sau de interes general
- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

### **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

S-a reglementat restricție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. pentru zonele de extindere a intravilanului propuse ca zone pentru activități industriale și agrozootehnice necesare dezvoltării comunei.

### **5. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele rezervate modernizării și extinderii circulației
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a căii ferate
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit
- amplasarea către drumurile publice sau calea ferată a activităților care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc).



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

### **6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Pentru construcțiile cu destinație industrială și agro-zootehnice nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Totuși, dacă se optează pentru realizarea de funcțiuni complementare, precum clădiri de birouri, servicii pentru activități productive, se recomandă ca orientarea acestora să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

### **7. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea următoarele dimensiuni și suprafețe:
  - Pentru activități de producție, depozitare, comerț cu rază mare de servire:
    - Suprafața minimă de 3000 mp
    - Front minim la stradă 18.00m
  - Pentru servicii manufacturiere, comerț de proximitate și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren:
    - Suprafața minimă de 350 mp
    - Front minim la stradă 12.00m
  - Pentru alte utilizări (ex. producție mica, ateliere de reparații, etc)
    - Suprafața minimă de 500 mp
    - Front minim la stradă 15.00m
- Pentru fiecare profil de activitate, dimensiunile vor fi stabilite în funcție de necesități, legislație și de proiectele tehnice de specialitate.
- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

### **8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Amplasarea construcțiilor se face retras de la aliniament.
- Corpurile administrative vor fi amplasate către circulațiile publice.
- Pentru construcțiile industriale, de depozitare și halele comerciale retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0 m.
- Pentru construcțiile de birouri, mică producție, comerț cu amănuntul și servicii cu flux redus de vizitatori retragerea minimă va fi retragerea caracteristică străzii.



- Excepție de la prevederile de mai sus fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplică prevederile art.19 alin. 4 din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.
- Anexele se amplasează obligatoriu retras de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale; prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii, fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

#### **9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Construcțiile unităților industriale și agro-zootehnice se vor amplasa în regim izolat.
- retragerea față de limita separativă a zonei de locuit a construcțiilor de producție, depozitare și a utilajelor destinate activităților – altele decât cele cu impact nesemnificativ asupra mediului, va fi de minim 15,0 m, pentru a permite realizarea unei perdele verzi de protecție
- pentru producția mică și activități terțiare, clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; față de una dintre limitele laterale se admite reducerea distanței până la 2,00 m, dacă limita respectivă nu constituie limită separativă față de o funcțiune protejată și dacă normele PSI și cele de protecție a mediului o permit.
- retragerea minimă față de limita posterioară este de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 10,00 m. Prin excepție, în cazul comerțului de proximitate și serviciilor și altor utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse, se admite ca retragerea minimă față de limita posterioară să fie de jumătate din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

#### **10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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



- în cazul zonelor de producție, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri principale de producție și depozitare va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00m.
- distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

## **11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 6.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
- în cazul construcțiilor care formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00m și înălțime de 3,50m
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- se vor asfalta accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 100 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice

## **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
  - activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp
  - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere



- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare
- numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare

### **13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Clădirile aparținând zonei funcționale pentru unități industriale și agro-zootehnice se vor încadra într-un regim maxim de înălțime Reg. H. maxim= P+2E și înălțimea maximă la streășină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri.
- Înălțimea construcției/utilajului nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii
- Înălțimea silozurilor din cadrul unităților agricole productive nu va depăși înălțimea de 24m.
- Înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,00m.

### **14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Se recomandă ca anexele să nu fie vizibile din circulațiile publice. În cazul în care sunt totuși vizibile din circulațiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

### **15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale



- nu se vor elimina apele uzate direct în cursurile de apă adiacente unităților productive, fără a fi epurate.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice pe prin sistematizare vertical la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor public, la un bazin de retenție situate în incinta proprietății.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat

#### **16.SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- conform prevederilor art. 34 din R.G.U. și a Anexei nr. 6, spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor industriale și se vor amplasa de regulă perimetral.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare

#### **17.ÎMPREJMUIRI**

- birourile, spațiile comerciale și alte servicii pot fi lipsite de gard, separate de circulația publică doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de maxim 2.00m și vor fi dublate cu un gard viu; se admit supra-înălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.
- în cazul incintelor depozitelor de materiale refofosibile și alte asemenea și a platformelor de precolectare a deșeurilor, împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,60m.



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

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **18.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 50%

#### **19.COEFIICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,5

CUT volumetric maxim = 6,0





## V

## ZONA SPAȚIILOR VERZI

Zona V cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție.

### Tipuri de subzone funcționale:

**Vs** – subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement

**Vp** – subzona spațiilor verzi cu folosință publică

**Funcțiunea dominantă** a zonei este reprezentată de:

- Spații plantate amenajate
- Amenajări cu destinație sportivă și de agrement
- Spații plantate de protecție

**Funcțiuni complementare admise** ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Dotări și servicii

### **Vs – SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU AGREMENT ȘI SPORT**

### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Diverse amenajări destinate practicării sportului cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, precum și amenajări destinate agrementului, cu acces liber sau contra cost.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- Săli de sport, bazine de înot acoperite
- Săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică
- Cabinete de medicină sportivă și fizioterapie
- Stadioane
- Terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber
- Vestiare, anexe administrative



- Construcțiile și instalațiile specifice domeniului sportiv, conform proiectelor legal avizate
- Spații verzi amenajate
- Alei, amenajări de odihnă, agrement
- Ștranduri
- Popicărie, bowling, biliard
- Parcaje

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.) cu suprafața comercială  $\leq 100,0$  mp;
- se admit spații pentru alimentație publică de mici dimensiuni (cu suprafața comercială  $\leq 150,0$  mp);

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- sunt interzise orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

## **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

Nu este cazul.

## **5. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

Nu este cazul.

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

### **6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (inot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.



Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcțiile de agrement, respectiv sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

#### **7. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- Conform studiilor de specialitate întocmite și avizate conform legii.

#### **8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

#### **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației
- parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice



- parcelele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

### **13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 10,0 m);

### **14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

### **15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, TV)
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### **16. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special



- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **17. ÎMPREJMUIRI**

- conform normelor specifice existente
- împrejuririle vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor fi dublate de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 30% (cu construcții, circulații, platforme)

#### **20. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,35

### **V<sub>p</sub> – SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE**

#### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Subzona cuprinde:

- porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mare și Sălăuța, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi.
- Spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a gazului metan, căi ferate și rutiere
- Plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc de alunecare

### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie, joasă
- circulații pietonale și velo, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activități permise
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- drumuri de halaj, alei
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- plantații de aliniament, scuaruri de circulație



- lucrări și amenajări hidrotehnice, lucrări de terasament, de regularizare
- debarcadere, anexe sanitare
- parcaje

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- în cazul spațiilor verzi de protecție a rețelelor plantarea va ține seama de cerințele specifice (coroanele nu trebuie să afecteze rețelele aeriene, rădăcinile nu trebuie să afecteze rețelele subterane)
- După caz, numai în zonele verzi în care construirea nu este expres interzisă prin reglementări specifice, se pot amplasa alei, piste de biciclete, mobilier stradal, locuri de joacă, amenajări expoziționale în aer liber, parcaje etc.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte utilizări decât cele admise la punctele 1 și 2
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice
- sunt interzise orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate

## **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

Nu este cazul.



#### **5. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite.

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

#### **6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Nu este cazul.

#### **7. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Nu este cazul.

#### **8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul.

#### **9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE A ALE PARCELELOR**

Nu este cazul.

#### **10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul.

#### **11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Pentru spațiile verzi publice se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice

#### **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- parcajele se vor dispune la limita spațiului verde și în afara circulațiilor publice
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime

#### **13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul.

#### **14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu este cazul.

#### **15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**



- În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, TV).

#### **16. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului natural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.
- În zonele de extindere a intravilanului, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

#### **17. ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent sau opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 1%

#### **20. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,01





**CC**

## ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Zona căilor de comunicații din cadrul comunei este formată din circulații rutiere de toate categoriile și căi ferate.

**Tipuri de subzone funcționale:**

**CCr – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**

**CCf – căi de comunicație feroviară și amenajări aferente**

**Funcțiunea dominantă** este: construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră și feroviară.

**Funcțiuni complementare admise:**

- servicii complementare funcției de bază a zonei
- rețele tehnico-edilitare
- plantații de aliniament, plantații de protecție.

### I. CCr – SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

#### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde ansamblul rețelei de transport rutier (drumuri), precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare / garare a autovehiculelor.

În conformitate cu prevederile O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:

- **Drumuri de interes național** (drumuri naționale europene, principale, secundare)
- **Drumuri de interes local:** drumuri comunale, străzi și drumuri vicinale.

Prin **străzi** se înțeleg drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

**Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren



necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste

**Drumurile naționale, județene și comunale** își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca **străzi**. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.

Drumul național rămâne în administrarea CNADNR în intravilanul comunelor.

Drumurile județene în localitățile rurale rămân în administrarea Consiliului județean.

Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan

Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea.

**Zonele de siguranță și de protecție** în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

**Zona drumului public** cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

**Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

**Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.



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

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

Zonele de siguranță ale podului, care include și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

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

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

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

<b>CATEGORIA DRUMULUI</b>	<b>Drumuri naționale</b>	<b>Drumuri comunale</b>
<b>Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)</b>	<b>22</b>	<b>18</b>

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje



- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni
- piste de biciclete
- spații verzi amenajate ca plantații de aliniament
- perdele verzi de protecție, cu rol de protecție a căii rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a micro-climatului
- rețele tehnico-edilitare

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Pentru realizarea ocolitoarei propuse prin P.U.G. se va elabora în prealabil documentație PUZ prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.
  - amplasarea panourilor publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate, cu acordul administratorului drumului
  - mobilier stradal care nu stânjenește circulația rutieră și pietonală
  - parcaje publice de servire locală, amplasate în zona drumului public cu acordul administratorului acestuia și cu acordul Poliției Rutiere. Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare
  - activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri
  - activități legate de administrarea și întreținerea drumurilor:
    - baze de întreținere a drumurilor și intervenție (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de deszăpezire)
    - sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor
  - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
    - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
    - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;



- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- Se admit reparatii/modernizari ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- utilizări care pot destabiliza terenul
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG și în PUZ-urile și proiectele de specialitate ulterioare;
- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcarilor în curbe și în intersecții pe suprafețele teren destinate asigurării vizibilității;
- conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secțiunea a III-a, art. 27, alin. 8, lit. a, în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție



- conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secțiunea a III-a, art. 27, alin. 9, se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole
- conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secțiunea a IV-a, art. 43, pe drumurile publice sunt interzise:
  - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
  - comerțul ambulant
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
  - modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecțiilor
  - realizarea spațiilor de parcare.

#### **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

- Modernizarea unor stăzi existente și trasarea unor noi străzi se va face pe baza unor studii de specialitate, cu respectarea profilelor transversale stabilite prin P.U.G. Nu se admite sub nici un motiv micșorarea prospectului străzilor.
- Dacă prospectul existent permite, acesta se poate lărgi cu perdele de protecție către trotuar și la limita proprietăților sau în cazuri justificate, lărgind trotuarele.

#### **5. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- În zonele drumurilor publice este interzisă realizarea de construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești.
- Este interzisă realizarea oricărei construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente, în zonele de siguranță sau de protecție a drumurilor.



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

### **6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Nu este cazul.

### **7. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- Conform studiilor de specialitate
- pentru incinte noi și pentru extinderi ale incintelor tehnice caracteristicile parcelelor se stabilesc prin documentații de urbanism sau norme tehnice specifice.

### **8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform reglementărilor din zona / zonele funcționale adiacente
- în cazul clădirilor cu aflux important de vizitatori precum autogările, construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri
- în cazul construcțiilor cu specific utilitar, amplasarea va fi retrasă de la aliniament cu minim 6,00 metri
- se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

### **9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice.

### **10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice.

### **11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- consiliul local va asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

### **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea/staționarea/parcarea autovehiculelor este interzisă. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor



publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

### **13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă la streșină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

### **14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor aferente zonei de căi de comunicații va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale.

Conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secțiunea a V-a, art. 48, deținătorii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației.

### **15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

Conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secțiunea a V-a, art. 48, lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare





## **16.SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei.

Spațiile libere rămase neocupate în urma lucrărilor de infrastructură sau adiacente circulațiilor se vor planta specii locale de vegetație și arbori (minim 1 arbore la fiecare 100mp), pentru a diminua poluarea cu praf a localității.

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

## **17.ÎMPREJMUIRI**

În zona drumurilor care traversează localitatea, se vor păstra, conform prevederilor O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secțiunea I, art. 19, următoarele distanțe minime între gardurile situate de-a lungul acestora:

<b>CATEGORIA DRUMULUI</b>	<b>Drumuri naționale</b>	<b>Drumuri comunale</b>
<b>Distanța dintre axul drumului și gardurile situate de o parte și de alta a drumurilor (m)</b>	<b>13</b>	<b>10</b>

În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Pentru clădirile aparținând zonei funcționale de căi de comunicație se propun următorii indicatori urbanistici:

### **18.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform studiilor de specialitate, dar nu mai mult de 60%

### **19.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform studiilor de specialitate, dar nu mai mult de 1,80



## II. CCf – SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde căile ferate publice de călători, de mărfuri și alte bunuri din intravilanul și extravilanul comunei.

Prin transportul feroviar se înțelege orice deplasare de persoane și de bunuri, realizată cu vehicule feroviare de către operatori de transport pe infrastructura feroviară. Transportul feroviar, precum și serviciile adiacente sau conexe acestuia sunt considerate operațiuni de transport feroviar.

**Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului.

**Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.) și de protecția mediului
- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători
- instalații fixe pentru tracțiune electrică



- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, Cap. IV, art. 29, alin. 5, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor
- Conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, Cap. IV, art. 31, alin. 1, în zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente, modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile feroviare: depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

Conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, art.30, în zona de siguranță aferentă infrastructurii feroviare publice este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- oricare construcții, fie și cu caracter temporar
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;



Conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, art.30, în zona de siguranță aferentă infrastructurii feroviare publice este interzisă:

- Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

#### **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate.

#### **5. INTERDICȚII PERMANENTE**

- se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate

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

#### **6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Nu este cazul.

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- Conform studiilor de specialitate
- Pentru incinte noi și pentru extinderi ale incintelor tehnice caracteristicile parcelor se stabilesc prin documentații de urbanism sau norme tehnice specifice.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.



- Se vor respecta distanțele de protecție
- Se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice

#### **6.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **7.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **8.CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente și se vor lega de sistemul public de trasee pietonale și carosabile.

#### **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se recomandă construirea de parcaje publice în zona adiacentă gării.

#### **13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform necesităților tehnice sau normelor specifice

#### **14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996)
- Arhitectura clădirilor aferente zonei de căi de comunicații va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale.

#### **15.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

#### **16.SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- conform studiilor de specialitate



- se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor C.F. în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone.
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei
- orice parte a terenului incintei vizibilă de pe traseul C.F., va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

#### **17. ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m, cu excepția situațiilor în care considerente tehnice sau de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă.
- Celelalte împrejmuiți, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.
- Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Pentru clădirile aparținând zonei funcționale de căi de comunicație se propun următorii indicatori urbanistici:

#### **18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform studiilor de specialitate, dar nu mai mult de 60%

#### **19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform studiilor de specialitate, dar nu mai mult de 1,80



**GC**

## ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIRE

Zona GC reunește toate cimitirele existente în comună.

### Tipuri de subzone funcționale:

**GCc** – subzona cimitire și clădiri anexă

**Funcțiunea dominantă** a zonei este: gospodărie comunală - cimitir

### Funcțiuni complementare admise:

- rețele tehnico-edilitare
- accese carosabile și pietonale
- parcaje

## I. GCc – SUBZONA CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXĂ

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Include cimitirele existente.

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire
- capelă mortuară
- mausoleu – osuar
- circulații carosabile
- căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci
- parcaje
- circulații pietonale
- spații verzi și plantate
- pavilion pentru administrație, prestări servicii mortuare și comerciale aferente funcțiunii, depozitare și anexe sanitare

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Inserția cimitirelor noi se stabilește în baza unui P.U.Z. care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară aferentă; cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție sanitară de 50,00m,



conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 – Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- Se va asigura pentru noile cimitire cu o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10 mp pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se poate face numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor, pentru motive temeinic justificate și cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte și al cultului respectiv. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică județeană. (conform Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 96).

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte utilizări decât cele menționate la punctele 1 și 2
- densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare
- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită posibilității infestării pânzei freatică;
- se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
- orice construcție sau amenajare care influențează funcționalitatea cimitirului
- amplasarea mijloacelor publicitare în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor

### **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

Nu este cazul.

### **5. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

Este interzisă realizarea oricărei alte funcțiuni decât cea pentru gospodărie comunală pe terenurile destinate cimitirelor.





Este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție sanitară a cimitirelor: nu se vor autoriza locuințe, construcții de instituții și servicii, unități industriale și agro-zootehnice pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădirile existente.

În cazul cimitirelor noi, înființate după intrarea în vigoare a Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, respectiv după data de 9 octombrie 2014, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

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

### **6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

- Se recomandă orientarea construcțiilor de cult din cimitir cu altarul spre est, sau în funcție de specificul cultului.

### **7. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelarea internă existentă se conservă. Pentru zonele de extindere, parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o suprafața totală pentru un loc de veci de 7,50 – 10,0 mp., din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5% plantații și 1% construcții.

Pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

### **8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se admite amplasarea pavilionului administrative pe aliniament în cazul în care pe strada respective majoritatea clădirilor se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 5,00m în cazul în care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la stradă.

Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3m.

Pentru cimitirele existente se va respecta aliniamentul actual, dacă nu intervine necesitatea realinierii parcelelor.



## **9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE A ALE PARCELELOR**

Clădirile administrative se vor retrage față de limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0m.

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

Zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri față de împrejurire; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție).

## **10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă / aticul clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0m.

## **11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se conserve accesele existente. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Se vor asigura circulații carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.

## **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Accesul și staționarea oricăror vehicule în incinta cimitirelor este interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare.

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Pentru cimitire, se va avea în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

## **13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă la cornișă / atic nu va depăși 7,00m și respectiv regim de înălțime P+1.
- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

## **14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.



## **15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se vor asigura puncte de apă din rețeaua potabilă sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă

Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor oferite și a altor deșeuri.

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

## **16. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

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

Se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00m la cimitirele existente și minim 10,00m la cimitirele noi.

În zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minima de 3,0m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie, înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.

## **17. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente, cu soclu de maxim 0,60m, vor fi tratate în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,20m și dublate cu gard viu. Împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim 2,20m.

Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.



Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

În situația în care porțile împrejuririlor sunt situate în aliniament, acestea se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,0mp pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale amenajate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

În cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, POT maxim = 15%, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreg teritoriul cimitirului.

#### **20. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0.15

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreg teritoriul cimitirului.



**TE**

## ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona TE conține toate elementele nodale ale infrastructurii edilitare, respectiv construcțiile, amenajările și instalațiile aferente infrastructurii tehnico-edilitare a comunei: stații de pompare, rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, stație de epurare, stații și posturi de transformare, stații de reglare gaz, etc. Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea.

#### Tipuri de subzone funcționale:

**TEe** – construcții aferente rețelor electrice

**TEa** – construcții aferente alimentării cu apă

**TEc** – construcții aferente canalizării – stație epurare ape uzate

**Funcțiunea dominantă a zonei este** reprezentată de construcții, amenajări și instalații aferente rețelelor tehnico-edilitare necesare asigurării funcționării permanente a tuturor construcțiilor și amenajărilor din cadrul localității.

#### Funcțiuni complementare admise:

- construcții administrative aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- plantații de protecție.

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții coordonatoare în domeniu, birouri și construcții anexe
- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare, incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, de gaze naturale (gospodărire de apă, stație de epurare a apei uzate, stație de reglare – măsură gaze).

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan
- Construcții și amenajări tehnico-edilitare ce vor respecta prescripțiile normativelor tehnice specifice, precum și reglementările propuse prin proiectele de specialitate



- Autorizarea executării construcțiilor în zonele și subzonele funcționale aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților

- Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele de alimentare cu apă potabilă în sistem canalizat existente și propuse (ex. rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu H.G.R. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidro-geologică.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

-Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității.

-Sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu fără posibilitatea asigurării măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul propus a se realiza, conform normelor sanitare în vigoare (Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare prin Legea nr. 310/2004; Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației).

### **4. INTERDICȚII TEMPORARE**

Nu este cazul.

### **5. INTERDICȚII PERMANENTE**

-Este interzisă orice construcție care nu respectă normele sanitare în vigoare, precum și servituțile impuse, precum și construcțiile aparținând oricărei alte funcțiuni decât cele pentru echipare edilitară.

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

### **6. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Nu este cazul.

### **7. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta normele tehnice specifice.

### **8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza respectând prevederile art. 23 din R.G.U. Respectând prevederile Art. 23 din R.G.U. și a reglementărilor propuse



prin configurarea prospectelor strazilor, respectiv a zonelor de protecție a drumurilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G, amplasarea clădirilor se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice.

- Clădirile se vor retrage cu minim 5,00m față de aliniament, iar la amplasarea lor față de aliniament se va ține seama de normele tehnice specifice și normele de igienă prevăzute prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

### **9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Construcțiile nou propuse vor respecta normele tehnice specifice și normele de igienă prevăzute prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

### **10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se vor respecta normele tehnice specifice.

### **11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

#### Circulații carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.). Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.

#### Circulații pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice.

### **12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea vehiculelor se va asigura în afara spațiului circulației publice.



### **13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Cu excepția instalațiilor și a coșurilor, înălțimea maximă a clădirilor se va încadra într-un regim maxim de înălțime de Reg. H. max = P+1E, cu Hmax=10m.

### **14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Volumele nou construite sau amenajările celor existente se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate în ceea ce privește amplasarea și dimensiunile.
- În cazuri speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

### **15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

#### Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică (conform cu art.27 din R.G.U.).

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare. Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.

Terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun obligatoriu de posibilitatea racordării/realizării alimentării cu apă, racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate, prin grija Consiliului Local.

Racordurile la toate rețelele tehnico-edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejmui etc.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:





- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

#### Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale (conform art. 28 din R.G.U.). Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană (pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură), a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, etc. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.



## **16.SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Se vor asigura perdele de vegetație perimetrare, mai ales pe limitele orientate spre zone rezidențiale. Spațiile verzi și perdelele de vegetație vor ocupa minimum 20% din suprafața parcelei.
- Suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200mp.
- Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, iar curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## **17.ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare din considerente de securitate, pentru reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală), împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.
- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice.
- Este interzisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, azbociment, plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Pentru clădirile aparținând zonei pentru echipare edilitară (incinte tehnice și birouri aferente) se propun următorii indicatori urbanistici:

### **18.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 60% sau conform normele tehnice specifice.

### **19.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,2 sau conform normele tehnice specifice.



## **PARTEA V**

### **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A**

### **TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele învecinate, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de folosință a terenurilor aflate în extravilan. Zonele cuprinse în extravilanul comunei Salva sunt următoarele:

- TDA – terenuri cu destinație agricolă
- TDF – terenuri cu destinație forestieră
- TDH – terenuri aflate permanent sub ape
- TC – terenuri ocupate de căi de comunicație
- RAN - terenuri ocupate cu situri arheologice
- SCI - terenuri ocupate cu areale natura 2000
- TN – terenuri neproductive

Pe terenurile din extravilan se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții / amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine natural (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești de mici dimensiuni ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Reglementările specific zonelor situate în extravilan, se vor realiza în conformitate cu legislația aplicabilă în domeniu, și anume:

- Legea nr. 18/1996 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic cu modificările și completările ulterioare



## TDA

## TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe, pepiniere, etc – situate pe teritoriul administrativ al comunei, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă.

#### Tipuri de subzone funcționale:

TDA 1 – terenuri agricole productive:

- terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de duzi și hamei, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea
- cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajările silvice
- pășuni împădurite
- cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice,
- amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare
- drumuri tehnologice și de exploatare agricolă
- platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole

Terenurile agricole sunt marcate pe planșa U1 "Încadrarea în teritoriu", fiind evidențiate subzonele: terenuri arabile, pășuni, fânețe, vii, livezi.

**Funcțiunea dominantă** a zonei este: construcții și amenajări

**Funcțiuni complementare:** nu se admit

Autorizarea executării construcțiilor se face conform prevederilor art. 3 din R.G.U.:

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege;
- autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

### UTILIZĂRI ADMISE

- Pajiști, fânețe



- pășunat, cultive agricole diverse, pepiniere
- unități agricole / ferme existente
- rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- construcțiilor care servesc activități agricole, cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrări de gospodărire a apelor.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2
- nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de fertilitate, pe cele cu îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi
- nu se admit construcții pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

#### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.



Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

#### **ÎMPREJMUIRI**

În cazul în care sunt necesare împrejurări, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

## **TDF TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ**

#### **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Terenuri împădurite situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Zona terenuri forestiere cuprinde:

- păduri
- terenuri destinate împăduririi
- terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică
- albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri terenurile cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25ha.

**Funcțiunea dominantă a zonei:** terenuri aflate permanent sub ape

**Funcțiuni complementare zonei:** spații verzi

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

-construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatațiilor silvice și culturilor forestiere, care se autorizează de organele publice de specialitate. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-Conform art. 5 din R.G.U.:

- a) construcțiile care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante) pot aduce prejudicii pădurii, amplasate la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii vor fi amplasate numai cu avizul Regiei Naționale a Pădurilor



- b) cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerului Turismului.

-Conform Codului Silvic, art. 37, pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor – Romsilva
- e) surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură
- f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.
- g) acces auto numai pentru exploatare în regim silvic
- h) accesul public al oricăror tipuri de autovehicule (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV, etc) pentru activități sportive, de recreere și turism, numai cu acordul proprietarului sau al administratorului pădurilor proprietate publică a statului.



## UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de Codul silvic
- reducerea suprafeței fondului forestier national, proprietate publică și private.
- este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți a acesteia, indiferent de structura de proprietate

## **TDH** TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona terenuri aflate permanent sub ape (TH) cuprinde: albia minoră a cursurilor de apă, respectiv albia minoră a râului Someșul Mare, Sălăuța și a pâraielor din teritoriul administrativ al comunei.

Albia minoră – este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră – este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează în condițiile prevăzute în art. 7 din R.G.U., și anume:

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

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

**Funcțiunea dominantă a zonei:** construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate sub ape.





**Funcțiuni complementare zonei:** lucrări de poduri și modernizări de poduri, spații verzi.

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- se admit lucrări de regularizare și consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare;
- se admit lucrări de îndiguiri și taluzări;
- sunt admise lucrări de amenajare a vadului după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spații plantate și pentru recreere, sport și odihnă;
- sunt admise lucrări aferente echipării tehnico-edilitare: captări, îndiguiri pentru acumulări.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.
- lucrări în albie sau exploatarea agregatelor minerale în zonele aval și amonte ale stațiilor hidrometrice, pe o distanță de 5 ori lățimea cursului de apă, măsurată la debite medii.

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

În scopul protecției albiilor, malurilor și pentru îmbunătățirea regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru albia minoră a cursurilor de apă. Lățimea zonelor de protecție a albiei minore, conform Legii apelor nr. 107/1996, actualizată, sunt variabile în funcție de lățimea albiei, după cum urmează:

<b>Lățimea cursului de apă (m)</b>	<b>Sub 10 m</b>	<b>10 – 50 m</b>	<b>Peste 51 m</b>
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50m		



În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

## TC

## TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Tipuri de subzone funcționale sunt:

#### TCr – terenuri ocupate de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

**Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru bicicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

**Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusive pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

**Zonele de protecție** rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător
- executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
- executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.



### UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră, construcții și amenajări specifice
- lucrări pentru protecție împotriva poluării
- spații verzi

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice

### UTILIZĂRI INTERZISE

- realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță
- executarea de construcții, împrejuriri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
- executarea de lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață

### **TCf – terenuri ocupate de căi de comunicație feroviară și amenajări aferente**

**Zonele feroviare** de care se va ține seama:

- conform Ordonanței Guvernului nr. 12/1998, cap. IV, art. 25, al. 2) aprobată cu Legea nr. 89/1999, se instituie **zona de siguranță a infrastructurii feroviare** publice; ea cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a căii ferate, având limita de 20,00m distanță, măsurată din axul căii ferate. Deasemeni, H.G. nr. 581/1998, precizează că "C.F.R." S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranța circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind strict interzise.

- conform Ordonanței Guvernului nr. 12/1998, cap. IV, art. 25, al. 4) aprobată cu Legea nr. 89/1999, se instituie **zona de protecție a infrastructurii feroviare** publice ce cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maxim 100,0 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

**Funcțiunea dominantă a zonei:** construcții și amenajări în zone cu terenuri ocupate de căi de comunicație.

**Funcțiunile complementare** sunt admise numai în condițiile art. 18 din R.G.U., în zona de protecție a drumurilor publice.



### **UTILIZĂRI ADMISE**

- căi de comunicație feroviară, construcții și amenajări specifice
- lucrări pentru protecție împotriva poluării
- spații verzi

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale căii ferate

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- amplasarea oricăror construcții, fie cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții, sau prin modificarea echilibrului freatic
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestuia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

## **RAN TERENURI OCUPATE CU SITURI ARHEOLOGICE**

Este obligatoriu ca suprafața situată atât în intravilan, cât și în extravilan a siturilor arheologice clasate în LMI2015 și RAN și a zonelor lor de protecție, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.



## **SCI** TERENURI OCUPATE CU AREALE NATURA 2000

Zona de terenuri ocupate cu areale Natura 2000 cuprinde situl de importanță comunitară Someșul Mare ROSCI0393, stabilit în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană.

Conform O.U.G. 57/2007, art. 4, alin. 11, sit de importanță comunitară este "situl/aria care, în regiunea sau în regiunile biogeografice în care există, contribuie semnificativ la menținerea ori restaurarea la o stare de conservare favorabilă a habitatelor naturale prevăzute în anexa nr. 2 sau a speciilor de interes comunitar prevăzute în anexa nr. 3 și care contribuie semnificativ la coerența rețelei "Natura 2000" și/sau contribuie semnificativ la menținerea diversității biologice în regiunea ori regiunile biogeografice respective".

Reglementările pentru aceste zone (situl de importanță comunitară Someșul Mare ROSCI0393) vor respecta prevederile O.U.G. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011. Conform acestei Ordonanțe se instituie regim diferențiat de protecție, conservare și utilizare, potrivit următoarelor categorii de arii naturale protejate:

- de interes comunitar sau situri "Natura 2000": situri de importanță comunitară, arii special de conservare, arii de protecție specială acvafaunistică

Conform O.U.G. 57/2007, art. 7 "regimul de protecție se stabilește indiferent de destinația terenului și de deținător, iar respectarea acestuia este obligatorie în conformitate cu prevederile ordonanței de urgență, precum și cu alte dispoziții legale în materie.

Pentru arii naturale protejate de interes comunitar sau situri "Natura 2000", planurile de management și regulamentele se elaborează de către administratorii acestora, se avizează de către Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate și se aprobă prin ordin al autorității publice centrale pentru protecția mediului, cu avizul autorităților publice centrale interesate. Măsurile prevăzute în planurile de management al ariilor natural



protejate se elaborează astfel încât să țină cont de exigențele economice, sociale și culturale, precum și de particularitățile regionale și locale ale zonei, prioritate având însă obiectivele care au dus la constituirea ariei naturale protejate.

Respectarea planurilor de management și a regulamentelor este obligatorie pentru administratorii ariilor naturale protejate, pentru autoritățile care reglementează activități pe teritoriul ariilor naturale protejate, precum și pentru persoanele fizice și juridice care dețin sau care administrează terenuri și alte bunuri și/sau care desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariei naturale protejate.

## **TN** TERENURI NEPRODUCTIVE

Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație. Din această categorie fac parte:

- nisipuri zburătoare – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintrun loc în altul;
- stâncării, bolovănișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri care nu sunt acoperite de vegetație;
- râpe, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
- sărături cu crustă – terenuri puternic sărăturate care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație.
- grupile de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și rocă pentru diverse nevoi de construcții;
- halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

Autorizarea construcțiilor sau a altor lucrări în aceste zone, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă.



## PARTEA VI

### UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o mai bună operativitate a folosirii Regulamentului Local de Urbanism și a urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan a fost subîmpărțit în unități teritoriale de referință – U.T.R.

Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza criteriilor:

- Funcțiune dominantă
- Limite cadastrale și naturale
- Axele străzilor principale
- 

Pentru comuna Salva au fost stabilite, pe trupuri, următoarele unități teritoriale de referință:

DENUMIRE TRUP	NR. U.T.R.	SUPRAFAȚĂ (ha)
TRUP 1 – SAT SALVA	U.T.R. 1, U.T.R. 2	412,30
TRUP 2	U.T.R. 3	40,80
TRUP 3	U.T.R. 4	1,35
TRUP 4	U.T.R. 5	26,09
TRUP 5	U.T.R. 6	15,46
<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN</b>		<b>496,00</b>

Șef proiect: arh. Nicoleta TOMESCU

Întocmit: urb. Maria Alina RĂDULESCU



## **ANEXA 1:**

### **DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**AMPRIZA DRUMULUI** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagremente** = clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea a 1-2 mașini
- depozitare casnică (magazii, soproane)
- bucatarii de vara, o agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea
- adăpostul animalelor de paza și companie, numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local; până la emiterea unei astfel de hotărâri, prin prezentul regulament anexele pentru maxim 5 animale de companie se încadrează în categoria anexelor care nu produc dezagremente; adăposturile pentru un număr mai mare de animale se consideră a





se încadra în categoria anexelor ce produc dezagremente și se vor putea amplasa la minim 10,0 m de locuințe

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR care produc dezagremente** = anexe pentru creșterea animalelor cu valoare zootehnică, platforme de dejecții, instalații de compostare și alte asemenea anexe care pot produce dezagremente prin degajarea de mirosuri și alte noxe: adăposturi pentru animale de producție și anexe de depozitare a produselor agricole (pătul, fânar, șură etc) care prezintă pericol de incendiu și atrag daunători; amplasarea adăposturilor pentru animale cu valoare zootehnică și anexele pentru depozitarea/compostarea dejecțiilor se face la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente; anexele de depozitare a furajelor și produselor agricole se recomandă a se amplasa la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente în scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor

**NUMĂRUL MAXIM DE ANIMALE** cu valoare zootehnică și zonele din localitate în care este permisă deținerea acestora se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre, fără a depăși numărul maxim admis potrivit art.15 alin. (1)-(2) din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobat cu OMS 119/2014; până la emiterea unei astfel de hotărâri, prin prezentul regulament se admite deținerea unui număr de animale cu valoare zootehnică care să nu depășească 5 unități vită mare

**INDICATORI URBANISTICI** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor



neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **CUT volumetric:** raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj conventional (exemplu: zone de hale)
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**
  - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
  - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

**LOCUIŢE COLECTIVE MICI:** Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces comun (scara). Insertia locuințelor colective mici este conditionată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.



**LOCUIŢE SEMICOLECTIVE:** locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scari) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

**MANSARDA** (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel

**REGULA CALCANULUI:** reglementare urbanistică generală care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorie: se cuplează între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomandă cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecințele acestei reguli:

- Sunt cu desăvârșire interzise construcțiile cu calcan spre stradă;
- Calcanul existent dictează amplasarea construcțiilor noi (la amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulațiile publice și este recomandată acoperirea calcanelor care nu participă la imaginea stradală); la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și



copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)

**UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar

**ZONĂ FUNCȚIONALĂ** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale



## **ANEXA 2:**

### **CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR**

#### **REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură". Din prescripțiile acestui STAS menționăm:
- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Din prescripțiile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 menționăm că stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

#### **REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

#### **REȚELELE DE GAZE NATURALE**

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea	50 m



nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri	
• Naționale	52 m
• Județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabil 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ - secția de exploatare a conductelor magistrale de gaze naturale.

### **TRANSPORTURI RUTIERE**

Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale – 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

### **TRANSPORTURI FERROVIARE**

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.



## **PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE**

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Instituirea zonei de protectie s-a realizat prin studiu istoric delimitata pe plansa de Reglementari urbanistice – zonificare .

În zonele de protectie ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea interventiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari, pentru demolari de constructii parazitare) sunt necesare avize in plus de la institutiile abilitate din teritoriu

## **ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ**

conform Ordinului nr. 1192014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

<b>Unități care produc disconfort și riscuri</b>	<b>Distanță protecție sanitară</b>
Ferme de cabaline, între 6-20 capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
Ferme si crescatorii de taurine, între 6-50 capete	50 m
Ferme si crescatorii de taurine, între 51-200 capete	100 m
Ferme si crescatorii de taurine, între 201-500 capete	200 m
Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de pasari, între 51-100 de capete:	50 m
Ferme de pasari, între 101-5.000 de capete	500 m
Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale:	1.000 m
Ferme de ovine, caprine:	100 m
Ferme de porci, între 7-20 de capete	100 m
Ferme de porci, între 21-50 de capete	200 m
Ferme de porci, între 51-1.000 de capete	500 m
Complexuri de proci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
Ferme si crescatorii de iepuri între 100 si 5.000 de capete	100 m



Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
Ferme si crescatorii de struti	500 m
Ferme si crescatorii de melci	50 m
Spitale, clinici veterinare	30 m
Grajduri de izolare si carantina pentru animale	100 m
Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala	300 m
Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine	1.000 m
Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor)	200 m
Statii de epurare a apelor uzate	300 m
Statii de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
Statii de epurare a apelor uzate industriale	300 m
Paturi de uscare a namolurilor	300 m
Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor	500 m
Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase	1.000 m
Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase	500 m
Crematorii umane	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport	50 m
Depozitele combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne	50 m
Parcuri eoliene	1.000 m
Parcuri fotovoltaice	500 m
Cimitire si incineratoare animale de companie	200 m
Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie)	50 m
Rampe de transfer deseuri	200 m





## LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

<b>Lățimea cursului de apă (m)</b>	10-50	51-500	Peste 500
<b>Lățimea zonei de protecție</b>	15	30	50

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

<b>Suprafața lacului natural (ha)</b>	10-100	101-1000	Peste 1000
<b>Lățimea zonei de protecție</b>	5	10	15

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

<b>Volumul brut al lacului de acumulare (mil mc.)</b>	0,1-1	1,1-50	Peste 50
<b>Lățimea zonei de protecție</b>	5	10	15

Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

<b>Înălțimea medie a digului (m)</b>	0,5-2,5	2,6-5	Peste 5
<b>Lățimea zonei de protecție</b>			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

<b>Adâncimea medie a canalului (m)</b>	0,5-2,5	2,6-5	Peste 5
<b>Lățimea zonei de protecție (m)</b>			
<b>Canal cu debit instalat până la 10mc/s</b>	1	2	3
<b>Canal cu debit instalat de la 10mc/s până la 50mc/s</b>	2	3	4
<b>Canal cu debit instalat peste 50mc/s</b>	3	4	5

Baraje și lucrări anexe la baraje

<b>Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)</b>	5 - 15	16 - 50	Peste 50
----------------------------------------------------------------------	--------	---------	----------



<b>Lățimea zonei de protecție (m)</b>			
<b>Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale</b>	10	20	50
<b>Lucrări anexe la baraje</b>	5	10	20
<b>Instalații de determinare automată a calității apei</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2m în jurul construcțiilor hidrometrice și instalațiilor acestora</li><li>- Borne de microtriangulație, foraje de 1m în jurul drenajului, aparate de măsurare a debitelor acesteia</li></ul>		

NOTĂ: Zonele de protecție se masoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

### **DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ ALE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE**

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

<b>Linie Electrica Aeriana (LEA)</b>	<b>Lățimea zonei de protecție și siguranță</b>
1-110 kV	24m
110 kV	37m
220 kV	55m
400 kV	75m
750 kV	81m

**Șef proiect: arh. Nicoleta TOMESCU**

**Întocmit: urb. Maria Alina RĂDULESCU**