PROIECT NR. 7692
FAZA : P.U.G. PRELIMINAR

TITLUL : **PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI PEȘTIȘU MIC**

VOLUMUL 3.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR : **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PEȘTIȘU MIC**

PROIECTANT : **SC IPH SA DEVA**

DIRECTOR GENERAL : ING. STÂNEA SEMION
ȘEF PROIECT : **ARH. MARIANA IONESCU**

DOCUMENTAȚIA APROBATĂ CU HOTĂRÎREA NR. 5/ 2001 A CONSILIULUI LOCAL PEȘTIȘU MIC ESTE PUSĂ DE ACORD CU CONDIȚIILE DIN AVIZE
PRIMAR
PROIECTANT
I.P.H. DEVA

VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
ing. PESCARU DORIN IOAN

CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
nr. 45 /20.07.2000
COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Arhitect-sef,

I - PRINCIPII GENERALE

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

1.	L 13/1974	Legea drumurilor.
2.	L 3/1978	Legea privind asigurarea sănătății populației
3.	L 18/1991	Legea fondului funciar.
4.	L 50/1991	Autorizarea în construcții.
5.	L 69/1991	Legea administrației publice locale.
6.	L 84/ 1992	Legea privind zonele libere
7.	L 33/1994	Exproprierea pt. o cauză de utilitate publică -art. 1, 5, 6, 7, 8, 10, 24 (4), 35.
8.	L 58/1994	Ratificarea Convenției de la Rio de Janeiro 1992
9.	L 98/1994	Stabilirea și sancționarea contravențiilor la normelor legale de igien3 și sănătate publică - art. 8 (c)
10.	L 10/1995	Calitatea în construcții.
11.	L 41/1995	Legea Patrimoniului Cultural construit.
12.	L 126/1995	Regimul materialelor explosibile - art. 1, 12, 17, 19, 33, 35, 36, 37.
13.	L 134/1995	Legea petrolului - art. 8, 35, 36.
14.	L 137/1995	Protecția mediului
15.	L 7/1996	Legea cadastrului și publicității imobiliare.
16.	L 26/1996	Codul silvic - art. 1, 2, 3, 20, 54, 55, 6, 62, 74.
17.	L 71/1996	Aprobarea planului de amenajare a teritoriului național. Sect. 1 - Căi de comunicație (anexa III-IV)
18.	L 72/1996	Finanțele publice - art. 5, 10, 22, 23, 31 (2), 51, 53, 54 (6).
19.	L 84/1996	Îmbunătățiri funciare - art. 1-13, 16, 21, 27, 31.
20.	L106/1996	Legea privind protecția civilă
21.	L107/1996	Legea apelor
22.	L 323/1996	Programul special Munții Apuseni (anexa 2).
23.	L114/1996	Legea locuinței
24.	L 24/1996	Modificarea legii 69/1991, republicată în MO 79/1996

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condiţiile specifice fiecărei localităţi.

1. 2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al Administratiei publice locale şi a fost **aprobat** pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată în 1996, de către Consiliul local al AL COMUNEI PEŞTIŞU MIC,prin Hotărârea Consiliului local **cu nr. din**

(1.3.1) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condiţiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism ; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general şi implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia initiala.

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

1.4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

(1.4.1) Planul urbanistic general împreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan,în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localităţilor; totalizând un număr de 22 de trupuri,

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

Suprafata aprobată pentru localităţile comunei Peştişu Mic prin prezentul PUG şi Regulament local de urbanism este de : **Peştişu Mic -24,25ha; Almaşu Mic – 21,95ha; Ciulpăz – 5,55ha; Cutin – 9,29ha; Dumbrava – 11,10ha; Josani – 20,0ha; Mănerău – 39,50ha; Nandru – 26,45ha; Valea Nandrului – 20,0ha.**

(1.4.3)Zonificarea funcţională a **localităţilor componente sau aparţinătoare oraşului** s-a stabilit în conformitate cu plansa de REGLEMENTARI a PUG-ului, în funcţie de categoriile de activităti pe care le cuprinde localitatea şi de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei Unităţi Teritoriale de Referinţă, numite în continuare UTR.

(1.4.4.) Impărtirea teritoriului în unităţi teritoriale de referintă s-a făcut conform plansei cuprinzand delimitarea UTR-urilor care face parte integrantă din prezentul Regulament ; UTR-ul este o reprezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune predominantă sau/şi omogenitate funcţională, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape ,etc) . UTR-ul poate cuprinde o întreagă zona funcţionala, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone funcţionale sau din zone funcţionale diferite şi este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Satul reşedinţă de comună Hateg s-a divizat în 1 UTR. ,localitatea 1-UTR, localitatea 1-UTR,localitatea 1-UTR, rezultând un număr de 3 UTR-uri.

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

(1.4.5.) În procesul de aplicare a prevederilor din documentaţiile de urbanism, serviciiletehnice ale administraţiei publice locale desfăşoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism şi a autorizaţiei de construire precum şi alte cereri ale colectivităţii (succesiune, partaj, înstrăinare,etc) se încadrează într-una din unităţile teritoriale de referinţă (UTR);
- din fişa UTR din RLU în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripţii specifice (permisiuni, condiţionări, restricţii, indici maximi P.O.T şi C.U.T., regim de aliniere şi înălţime;
- la prescripţiile specifice UTR respective se adaugă prescripţiile specifice zonei şi subzonei din care face parte.
- Deoarece localităţile componente AL COMUNEI PEŞTIŞU MICnu pun probleme deosebite din punct de vedere al urbanismului, acestea se înscriu fiecare în câte o singură Unitate Teritorială de Referinţă .

1.5. AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCŢIILOR

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

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

- Păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit, precum şi depistarea şi diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătăţirii factorilor de mediu (v. Legea nr.9/1993 şi H.G. 101/97 – protecţia apelor)
- Conservarea, restaurarea reabilitarea şi protejarea patrimoniului construit pe următoarele categorii:
- ansambluri de arhitectură
- zone cu valoare istorică şi peisagistică

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

- protejarea zonelor cu valoare ambientală, peisagistică, ecologică, arheologică şi sanitară;
- securitatea construcţiilor şi realizarea acestora conform Normativului P100/1991 şi Ordonanţei guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcţiilor;
- realizarea construcţiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 şi cu normativul ALA – P102/1978 şi prevederea unor terenuri şi spaţii în scopul realizării de adăposturi pentru protecţia populaţiei în caz de calamităţi, cu avizul Statului Major de Apărare civilă.
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică şi realizarea lucrărilor cu caracter public;

- autorizarea directă a executării construcţiilor se va face în lipsa aprobării P.U.G. numai în condiţiile stabilite de Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) – v. cap. IV, art. 36, art. 38 şi art.39 din Regulamentului general de urbanism.

1.5.1. GENERALITĂŢI PRIVIND PROIECTAREA ŞI EXECUTAREA ADĂPOSTURILOR DE APĂRARE CIVILĂ (conform normativ ALA P 102 - 78)

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

a) construcţii industriale şi anexele acestora;

b) construcţii social-culturale, administrative, şcoli de toate gradele şi alte obiective de utilitate publică propuse a se realiza în cadrul localităţii sau al zonei considerate;

c) clădiri de locuit -la cele proprietate privată se prevăd adaposturi numai pentru clădirile cu cel puţin P+3 niveluri.

d) construcţii destinate unităţilor ,instituţiilor şi formaţiunilor militare.

La proiectarea clădirilor social-culturale, administrative, comerciale etc, se va stabili prin temă modul de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii şi ca adăposturi ALA. Se recomandă ca soluţiile adoptate pentru reatizarea adăposturilor să necesite cheltuieli minime, dar să răspundă funcţionalităţii şi cerinţelor 1egislaţiei în vigoare. Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul instalatiile precum şi Recomandările legate de capacitatea de adăpostire. amplasare, protecţia adăposturilor şi modalităţile de execuţie se regăsesc în acelaşi Normativ ALA P102/78.

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar conform **Legii nr 106/1996** privind unele măsuri pcntru apărarea civilă.

Procedura privind regulile de avizare, aprobare şi finanţare va urma cursul determinat de actele normative în vigoare pentru astfel de investiţii.

Autorizarea de construire

2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN AL SATELOR ORAŞULUI HAŢEG

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit din extravilan

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform plansei de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al oraşului şi se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul general de urbanism.

Utilizarea pentru construcţii a terenurilor din extravilan , în limitele teritoriului administrativ al oraşului reşedinţă de comună se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) şi a Legii18/1991, aprobarea amplasamentelor, cat şi autorizatia de construcţie fiind emise de către Consiliul Judeţean şi se realizează respectând prevederile art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) Amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătăţirii funciare, precum şi plantate cu vii şi livezi este interzisă.

La autorizarea oricărui fel de construcţie în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, cât şi de normele şi distanţele din Anexa V la prezentul RGL.

Terenurile agricole din intravilan isi schimbă funcţiunea conform plansei REGLEMENTĂRI şi se supun prevederilor **art.4** din Regulamentul general de urbanism.

Suprafetele împădurite din extravilanul localităţilor comunei Peştişu Mic s-au delimitat conform plansei de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV şi se supun prevederilor **art.5** din Regulamentul

general de urbanism. Suprafata ocupată de păduri din totalul suprafetei administrative este de 6938,00 ha.

Având în vedere existența trupurilor existente în imediata vecinatate a suprafetelor împădurite , **pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanta mai mică de 1km de liziera pădurii** și pentru care se solicită autorizatie de construire, se va obține avizul Regiei Nationale a Pădurilor.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din RGU , **resursele de apă** ale alimentări icu apă sunt puse în evidentă în cadrul planselor de REGLEMENTARI si de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV ale PUG-ului. **Delimitarea zonelor de protectie** pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.
Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile H.G. nr. 101/ 1997 referitoare la condițiile ce trebuiesc respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterane, precum și la măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în scopul prevenirii alterării calității apelor (în temeiul Legii Apelor nr. 107/1996).

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

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în **zonele naturale protejate** se realizează în condițiile respectării prevederilor art.8 din Regulamentul General de Urbanism ; zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșei de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV ale Planului urbanistic general .

- **Zonele construite protejate** aflate în teritoriul intravilan al localităților componente orașului au fost delimitate în cadrul plansei REGLEMENTARI si se inscriu in categoria monumente de arhitectură

.

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

- Situri arheologice
  - ***SatuNandru:***
    - Peștera curată
    - Peștera spurcată

- ***Satul Mănerău***
  - Villa rustica

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

2.1.1. SALUBRITATE – GENERALITĂŢI

Organizarea activităţii de salubritate prin adoptarea unor soluţii moderne, ecologice, care să protejeze mediul natural şi antropic.

Poziţionarea şi dimensionarea punctelor de colectare a deşeurilor se va face pe baza normelor în vigoare şi în funcţie de caracterul zonei.

În organizarea procesului de salubrizare se va ţine seama de zonele putemic producătoare de deseuri menajere şi industriale, unele chiar periculoase (zone de producţie poluante, micro ferme, spitale, pieţe agroalimentare etc.).

Depozitarea întâmplătoare a deşeurilor este interzisă şi va fi sancţionată conform legilor in vigoare.

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

2. 2 REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Terenurile destinate amplasării şi dezvoltării localităţilor trebuie să asigure protecţia populaţiei împotriva surpării şi alunecărilor de teren, avalanşelor şi inundaţiilor, emanaţiilor sau infiltraţiilor de substanţe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilităţi de alimentare cu apă , şi de îndepărtare a reziduurilor , precum şi de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere şi odihnă

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

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

Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de **zonele de servitute şi de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă şi canalizare** , gaze naturale conform **art.11** din Regulamentul general de urbanism.

Delimitarea acestor zone se va face tinand seama şi de CONDITIILE DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE şi SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR prezentate în ANEXA de la pct. V. **Zonele de servitute şi de protectie ale căilor de comunicatie rutiere** vor ţine seama de prevederile Legii drumurilor 82/1998 şi H.G.nr.36/1996, precum şi de condiţiile de amplasare faţă de drumurile publice prevazute în **art.18** din Regulamentul general de urbanism.

Zonele de protecţie ale drumurilor, în afara localităţilor, sunt :

- 20m până în ax în cazul drumurilor judetene
- 18m până în ax în cazul drumului comunal

Avizul pentru autorizarea construcţiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinatatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie să obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcţie de categoria drumului).

Autorizarea executării construcţiilor cu **funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice** , se supune prevederilor **art.12** din Regulamentul general de urbanism.

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

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibratii va ține seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sănatătii nr.536/1997 - art.17-.

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

Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planselor de " Obiective de utilitate publică" ale Planului urbanistic general, conform necesitătilor de dezvoltare ale orașului reședință de comună și a proiectelor elaborate până în prezent.

In vederea asigurarării echipării tehnico-edilitare , autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile **art.13** din Regulamentul general de urbanism. Orice construcție care, prin dimensiuni, destinatie sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată , poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrărilor de echipare edilitară aferente - partial sau total, de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depăsesc posibilitătile factorilor interesati, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către consiliul local.

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

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de legislația în domeniu (H.G. 101/1997).

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

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

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

- Normativul P100/1991 și Ordonanța guvemamentală Nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- Normativul ALA P 102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi. pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare civilă, conform **art. 5** din **H.G.R. 531/1992** și **Legii 106/96**

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

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

2.2.1INDICI P.O.T. și C.U.T.

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

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

POT stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei. Practic, POT arată cât din suprafața parcelei se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și

plantate. Prin utilizarea judicioasă a POT se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

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

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

3.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASARA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

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

3.1.01 Orientarea față de punctele cardinale

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

3.1.02 Amplasarea față de drumurile publice.

Zonele de servitute și de protectie ale căilor de comunicatie rutiere vor ține seama de prevederile Legii drumurilor 82/98 și H.G.nr.36/1996, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevazute în **art.18** din Regulamentul general de urbanism și ORDONANȚA privind regimul juridic al drumurilor nr. 43/1997, anexa nr.1, cât și Ordinele Ministerului Transportului nr.44,45,46,47,48,49,50/27.01.1998

Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației.

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

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

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

- **20m** până în ax în cazul drumurilor **judetene** ,
- **18m** până în ax în cazul drumului **comunal**

Drumurile, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administrației drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat.

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

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

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

-**24m** pentru drumurile **județene**

-**20m** pentru drumurile **comunale**

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

3.1.1. AMPLASARCA FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

- pe aliniament
- retras de la aliniament în cazurile:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent;
  - necesitatea lărgirii drumului;
  - necesitatea obținerii unor spații verzi de protecție 4,0 - 6,0 m;
  - crearea unor piețe, degajamente, alveole în zona unor construcții cu circulație pietonală intensă;
  - obținerea lățimii minime a frontului la stradă în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
  - regim de aliniere nou -retragere minimă obligatorie 3,0 - 3,5m, luîndu-se în calcul asigurarea vizibilității la intersecții -

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta prevederile **art.24** din **R.G.U.** și din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI SI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.XI.1996 și Codul civil, art.461-471, art.590-599 și art.610-614.

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

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

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări;

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă, din considerente estetice (evitarea apariției de noi calcane) si economice; dacă se pot respecta regulile de orientare față de punctele cardinale.
- între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, al mijloacelor de salvare și a asigura iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism e;
- amplasarea anexelor gospodărești, a fântânilor, hasnalelor sau a altor construcții care pot constitui surse de poluare sau incendiu, se va face la distanțe care să respecte Normele de igienă aprobate cu Ordinul MS. nr. 536/1997 și cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

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

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

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

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

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

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

3.2 REGULI CU PRIVIRE IA ASIGURAREA ACCESELOR OBIIGATORII

- Accese carosabile

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

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

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

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează, direct sau indirect, acest domeniu - **Legea 82/1998** și **Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C242/1993**.

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

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

3.3 REGLEMENTĂRI PRIVI ND ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

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

La realizarea rețelelor edilitare pe teritoriul orașului sc vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor art.13 și art.27 din R.G.U.

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

Autorizarea lucrărilor se face după obținerea de către investitor sau beneficiar, a avizulni necesar de la regiile sau serviciilc publice de specialitate.

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

3.4 REGLEMENTĂRI CU PIRIVIRE LA FORMA șI DIMENSIUNILE TERENULUL ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR CARACTERISTICE PARCELEI

Parcelarea

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

Conform R.G.U., suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m^2 pentru clădiri înșiruite sau 200 m^2 pentru clădiri amplasate izolat san cuplate. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIIIOR (regim de înălțime)

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

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

Pentru construcţiie destinate instituţiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile proprietate a Primăriei şi pentru care s-a instituit interdictie temporară de construire, ca şi pentru toate celelalte investiţii regimul de înălţime va fi stabilit prin Planuri urbanistice de detaliu sau zonale, după caz.

În situaţii excepţionale. în funcţie de destinaţie şi zona care le include, construcţiile pot avea şi înălţimi mai mari, cu condiţia ca soluţiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcţional şi compoziţional - urbanistic. Astfel, înălţimea construcţiilor se poate stabili pe baza criteriilor privind silueta localităţii, închiderea cîmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obţinerii unor dominante compoziţionale etc.

Regimul de înălţime poate fi limitat de:

- procesul tehnologic sau de producţie;
- condiţiile impuse în anumite zone de protecţie;
- capacitatea reţelelor tehnico-edilitare;
- specificul unităţilor cu destinaţie specială.

3.4.2. Aspectul exterior al construcţiior

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

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

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

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

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

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

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

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

3.5.1. PARCAJE

Parcajele aferente oricăror funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului public. Calculul capacităţii de parcare în funcţie de obiectiv modul de amplasare şi detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu **Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane P 132-93** (şi proiect nr. 6970/N/1992 URBANPROIECT) şi respectarea prevederilor **art. 33** si **Anexa nr. 5** din **R.G.U.**, precum şi precizările din **GHID**.

3.5.2. SPAţII VERZI şI PLANTATE

Sc vor respecta prevederile **art.34** şi **Anexa 6** din **R.G.U.**, precum şi precizările din **GHID**. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile se recomandă optimizarea densităţii de locuire, corelată cu menţinerea, întreţinerea şi dezvoltarea spaţiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori şi a perdelelor de protecţie (Legea 137/1995).

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la flecare 200 mp de teren în zonele de protecție și să se amenajeze spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

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

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

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

3.5.3. ÎMPREJMUIRI

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

Sc vor urmări câteva reguli:

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

Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor în zona centrală, pentru că acestea participă la crearea spațiului central al localității. Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei degradând valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

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

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

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

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

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

4. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4.1 DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

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

4.2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Asigurarea compatibilitătii funcţiunilor în cadrul propunerilor privind dezvoltarea oraşului reşedinţă de comună şi a localităţilor componente s-a realizat cu respectarea **art.14** din Regulamentul general de urbanism şi a prevederilor privind amplasarea construcţiilor în cadrul zonelor funcţionale stabilite ale localităţii , cuprinse în Anexa 1 a Regulamentului general de urbanism.

In vederea asigurării compatibilitătii funcţiunnilor, autorizarea executării construcţiilor trebuie să tina seama şi de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sănatătii nr.536/1997 - art.3-5, art.7-11 şi art.13-16.

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

Zonele funcţionale stabilite conform pct. 3.3. şi 3.4 din prezentul Regulament local de urbanism sunt puse în evidentă în plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general şi în plansele de la Capitolul VI, cuprinzand unităţile teritoriale de referintă.

Subzonele funcţionale sunt subdiviziuni ale zonelor funcţionale cu funcţiuni specializate.

Fiecare zona funcţională este reprezentată printr-o culoare atat în plansa de REGLEMENTARI, cat şi în planurile UTR-urilor de la punctul VI.

Pentru o şi mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcţională, rezultând subzonele funcţionale ca subdiviziuni cu funcţiuni specializate. Se disting astfel în cadrul oraşului de reşedinţă Haţeg şi a localităţilor aparţinătoare: Criva, HăţĂgel, Peşteana, Peşteniţa, Poieni şi Şteiapar următoarele zone funcţionale:

- **L – zona de locuinţe** cu subzonele:
  - **L** – clădiri P-P+1;
  - **L.v** –case de vacanţă
- **IS – zona instituţii şi servicii publice** cu subzonele:
  - **IS.a** – administrative şi servicii;
  - **IS.î** - învăţământ şi educaţie;
  - **IS.s** – sănătate şi asistenţă socială;
  - **IS.cu** – cultură;
  - **IS.ct** – culte;
  - **IS.co** – comerciale;
  - **IS.f** – financiar-bancare;
  - **IS.ps** – prestări servicii;
- **I – zona unităţi de producţie industrială** cu subzonele:
  - **I.sd** – servicii şi depozite;
- **A – zona unităţi agro-zootehnice** cu subzonele:
  - **A.sd** – servicii, utilaje agricole şi depozite;
  - **A.z** – ferme zootehnice;
- **SP – zona parcuri şi plantaţii** cu subzonele:
  - **SP.p** – parc public;
  - **SP.s** – complex sportiv, stadion;
  - **SP.n** – plantaţii naturale;
  - **SP.a** – agrement;
  - **SP.pd** – pădure;
- **GC – zona gospodărie comunală** cu subzonele:
  - **GC.c** – cimitire;
  - **GC.s** – amenajări salubritate;
- **TE – zona construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;**
  - **TE.a** –alimentare cu apă
  - **TE.g** – alimentare cu gaze naturale
- **C - zona căi de comunicaţie şi construcţiile aferente** cu subzonele:
  - **Cr** – căi rutiere;

4.3. PRESCRPȚII LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

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

Capitolul A - generalități se detaliază
- Tipurile de subzone funcționale
- Funcțiunea dominantă a zonei
- Funcțiunile complementare admise ale zonei

Capitolul B - utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor, se pun în evidență:
- Utilizări permise
- Utilizări permise cu condiții
- Interdictii temporare
- Interdictii permanente

Capitolul C - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor – se specifică acele zone și subzone funcționale , în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:
- amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea Art.17,18,20,23 și 24 din RGU
- asigurarea acceselor obligatorii, în completarea Art.25 și 26 din RGU
- echiparea tehnico-edilitară, în completarea Art.27, 28 din RGU - forma și dimensiunile terenului și construcțiilor , în completarea Art.30-32,15 din RGU
- parcaje, spații verzi și împrejmuiri, în completarea Art. 33...35 din RGU

4.3.1 L - ZONA DE LOCUINȚE

A - generalități

- **Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea.

Zona este compusă din :
* locuințe de tip rural **existente/propuse**, cu regim de înălțime P și P+1 în cadrul subzonelor **L.e / L.p** ;
* locuințe de vacanță **propuse** cu regim de înălțime P și P+1 în cadrul subzonei **L.v**

- **Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt :
  - instituții publice și servicii;
  - spații verzi amenajate;
  - accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
  - rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

B - utilizare funcțională

- **Utilizările permise** sunt :

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

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

utilizări interzise

Locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condițiile de construibilitate

Unități poluante, producătoare de noxe ,care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice

Amplasarea și realizarea diferitelor categorii de mobilier urban, standuri comerciale, semnale, reclame se va efectua pe bază de proiecte ,urmărindu-se evitarea obstrucționării vizibilității pentru circulație; sau iluminarea excesivă nocturnă a construcțiilor limitrofe, reclame , reflectoare, să nu afecteze odihna și confortul locuințelor.

Organele de resort ale primăriei și instituțiilor de resort vor lua măsuri pentru interzicerea amenajărilor care afectează confortul urban .

Respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul

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

C.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

- **amplasarea in interiorul parcelei** - conform RGU art. 24 și a normelor sanitare in vigoare ținând cont de insorire și de servitutea de vedere (19 decimetri intre fațadele cu ferestre sau balcoanele clădirilor și limitele proprietății). Anexele gospodărești și latrinele acolo unde nu este canalizare in sistem centralizat vor ține cont de vecinătăți. În localitățile componente clădirile destinate creșterii și adăpostirii animalelor deasemeni vor ține cont de vecinătăți, astfel incât să nu fie amplasate la o distanță mai mică decât cele admise prin normele sanitare in vigoare, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.
- distanța între clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc, în funcție de punctele cardinale. Acolo unde sunt dubii se va cere studiu de însorire.
-platformele amenajate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer și cele pentru bătut covoare se vor amplasa la o distanță de cel puțin **10m** de la ferestrele locuințelor.

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

-Amplasarea construcțiilor noi in ansamblurile existente și pe străzile cu o anume caracteristică, va respecta configurația arhitecturală existentă.

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

C.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

- accesele carosabile și pietonale se vor prevedea pentru următoareleătoarele funcțiuni:
  - intrări în clădirile de locuit;
  - evacuarea deșeurilor;
  - parcaje sau/ și garaje

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

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

- **accese pietonale** - conform **RGU** art.26 .

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

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

C.5 accese – vezi cap 3.2.1

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

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

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

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

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

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

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

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

- Pentru refacerea fațadelor la clădiri vechi , cu schimbare de finisaje, se va impune realizarea de relevee

- Pentru zonele de protecție ale monumentelor istorice, prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei și volumului în frontul existent prin prezentarea desfășurării stradale vecină pe o lungime de trei loturi dreapta, stânga și vis-a-vis.

C.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejmuiri vezi cap.3.5.

C.11- procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15, cu excepţia subzonei:- **L.v**, unde POT va fi **max 15%**, mentinându-se, pe cat posibil, spaţiile verzi împădurite existente sau pentru a se putea obţine spaţii verzi amenajate care să facă trecerea către suprafeţele împădurite existente.
In restul subzonelor , autorizarea construcţiilor se va face în limtele unui **POT max de 40%** pe total subzonă,

Pentru subzonele L se propun:

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

4.3.2. IS – ZONA DE INSTITUŢII PUBLICE ŞI SERVICII

A. Generalităţi
- funcţiune predominantă: instituţii şi servicii de interes general
- compusă din : IS.a ;IS.s; IS.cu; IS. co; IS.ct; IS.ps (vezi cap. 4.2)
-funcţiuni complementare: L, P, C,

B. Utilizarea funcţională
- Utilizări permise
  - unităţi de interes public din categoriile : sănătate, învăţământ, administraţie, cultură, culte, comerţ, servicii.
- Utilizări permise cu condiţii
  - elaborare PUD pentru obiective de utilitate publică
  -documentaţii specifice avizate şi aprobate pentru investiţiile din zonele protejate
  -rezolvarea şi amenajarea intersecţiilorprin studii aprobate
- Utilizări interzise
  -unităţi poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice
  -amplasări de construcţii (chioşcuri) cu caracter permanent sau provizoriu fără elaborarea de PUD

C. Condiţii de amplasare , echhipare şi conformare a construcţiilor
- Principii , reguli şi norme referitoare la :
  -cerere potenţială
  - zona deservită
  - raza de servire
  -suprafaţa minimă de teren / locuitor

4.3.3. ZA - ZONA UNITĂŢI AGRICOLE

A - generalităţi
- **Funcţiunea dominantă a zonei** : unităţi agricole.

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

- **Funcţiunile complementare admise ale zonei** sunt :
  - unităţi industriale compatibile fără degajări de noxe, nepoluante;
  - servicii compatibile zonei funcţionale;

- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.
- perdele de protecție

B - utilizare funcțională

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

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

- realizarea de microferme pentru cresterea animale în afara intreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și panzei freatice .

- realizarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

C Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

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

- condiţii de echipare tehnico-edilitară:

- orice construcţie nouă destinată activităţilor productive industriale şi agro-zootehnice trebuie să fie racordată la reţeaua publică de distribuţie a apei potabile, de canalizare şi la reţeaua electrică. Procesele tehnologice impun restul echpării tehnico-edilitare.

4.3.3. P – Zona de parcuri, compexe sportive, spaţii verzi, plantaţii de protecţie

A – Generalităţi

- funcţiune predominantă: spaţii plantate amenajate sau naturale;
- compusă din subzonele Pp,Ps,Ppp, Ppd, Pn;
- funcţiune ecologică: ameliorarea micro-climatului şi combaterea poluării prin îmbunătăţirea compoziţiei chimice a aerului (raportul O-CO2);
- funcţiunea recreativă: sport, joc, agrement, odihnă;
- funcţiuni complementare: L;IS;I/A;GC;TE;CC.

B – Utilizare funcţională

- - utilizări permise:
  - amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
  - amenajări sportive, inclusiv dotări şi anexe (baze sportive,stadioane);
  - zone, perdele şi benzi de protecţie spre căi de comunicaţie rutieră şi feroviară precum şi între zonele funcţionale incompatibile, prin plantaţii rezistente la nocivităţi;
  - plantaţii decorative şi pentru odihnă, în zona centrală;
  - -menţinerea, întreţinerea şi ameliorarea spaţiilor verzi naturale existente în intravilan;
- - utilizări permise cu condiţii:
  - construcţii compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10-15% din suprafaţă, cu elaborarea prealabilă a documentaţiei P.U.D. ce va fi supusă aprobărilor legale;
  - amenajarea şi reamenajarea zonelor de sport cu condiţia elaborării P.U.D.;
  - amenajarea spaţiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetaţii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreţinere şi favorizare a ecosistemelor;
  - -pentru orice fel de construcţie se va solicita indicarea, în documentaţia specifică, a modului de tratare a spaţiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulaţiile publice.
- - utilizări interzise:
  - se interzic construcţiile care conduc la degradarea peisajului şi a relaţiilor de vecinătate;
  - sunt intezise exploatările terenului şi lucrările care produc degradarea cadrului natural şi dispariţia vegetaţiei;
  - se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zonele plantate.

C – Condiţii de amplasare, achipare şi conformare a construcţiilor

- - criterii specifice de amplasare:
  - în zone cu vegetaţie bogată şi cadru natural pitoresc;
  - în zone nepoluate, lipsite de umiditate şi care nu prezintă pericol de inundabilitate;
  - accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale şi carosabile, a parcajelor;
  - suprafaţa ocupată de clădiri şi circulaţii să nu depăşească cumulat 15% din suprafaţă;
  - înălţimea maximă 7,0 m. cu posibile derogări printr-o documentaţie justificată, avizată şi aprobată conform legii;
  - echiparea tehnico-edilitară şi salubritate;
  - aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

Norme pentru:

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

4.3.4. G.C. Zona de gospodărie comunală

A - Generalități

- funcțiune predominantă:construcții și instalații necesare bunei gospodăriri a localității, cimitire;
- compusă din: GCs, GCc;
- funcțiuni complementare: L;I/A;P.

B – Utilizare funcțională

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

C – Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

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

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

4.3.6. TEC. Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare

- A se vedea și cap. III – secțiunea a III-a, art. 27.28 și 29 din R.G.U.

A - Generalități

- funcțiune predominantă: construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- funcțiuni complementare: L;I/A;C;P.

B – Utilizare funcțională

- - utilizări permise:
  - instituții coordonatoare în domeniu;
  - construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze etc.);
- - utilizări permise cu condiții:
  - construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv precum și soluțiile și reglementările propuseîn proiectele de specialitate;
- - utilizări interzise:

- se interzic construcţiile şi lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum şi cele care pun în pericol cadrul natural;

- sunt interzise construcţiile şi lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre şi dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare;

C – Condiţii de amplasare, echipare şi conformare a construcţiilor

- se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;

- caracteristicile parcelei, amplasarea construcţiilor, regimul de înălţime şi aliniere, cât şi indicii P.O.T. şi C.U.T. se determină conform. necesităţilor tehnice şi normelor specifice;

- se propun: P.O.T. = 50%; C.U.T. = 1,5.

Notă: se vor consulta:

- Legea Apelor nr. 107/1996;

- H.G. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară;

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

4.3.7. C. Zona căilor de comunicaţie şi construcţii aferente

A - Generalităţi

- funcţiune predominantă: căi de comunicaţie;
- compusă din:Cr,Cf;
- funcţiuni complementare: servicii compatibile funcţiei de bază şi celelalte zone funcţionale.

B – Utilizare funcţională

- - utilizări permise:
  - unităţi ale intreprinderilor de transport;
  - reţeaua de străzi în intravilan ce aparţin domeniului public (clasele tehnice I – IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80, revăzut şi modificat în 1989 – "Caracteristicile arterelor de circulaţie din localităţile urbane şi rurale");
  - spaţii de staţionare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
  - trotuare, refugii şi alei pietonale;
  - benzi pentru biciclişti;
  - elemente de cosolidare a părţii carosabile;
  - amenajări intersecţii;
  - benzi de aliniament, plantaţii joase mediane;
  - echipamente publice compatibile cu trenurile feroviare;
  - lucrări de terasament;
  - lucrări şi perdele protective împotriva noxelor şi poluării fonice dinspre căile de comunicaţie;
- - utilizări permise cu condiţii:
  - incintele unităţilor de transporturi şi garajele publice vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscului de incendiu şi explozie;
- - utilizări interzise:
  - se interzice cuplarea cu clădiri de locuit;

C – Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

- conform normelor specifice;
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează;

- pentru zona CC caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de înălţare şi de aliniere şi indicii P.O.T. şi C.U.T. se stabilesc conform necesităţilor tehnice, normelor specifice şi cu respectarea reglementărilor din documentaţiile de specialitate;

- aspect exterior – se recomandă:

- noile clădiri sau amenajări nu vor afecta caracterul zonei;
- imagine civilizată către drumul public;
- parcaje publice bordate cu plantaţii şi marcate cu garduri vii de 1,20 m. înălţime;
- amenajarea peisagistică în cadrul incintelor şi de-a lungul zonei feroviare în contact cu teritoriul intravilan;

- distanţele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje şi clădiri, conform "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane" – P132-93 vor fi:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar – front cu comerţ, unităţi productive, servicii – 5,00 m.;
- parcaje – garaje pentru mai puţin de 50 de autovehicule – front de locuinţe, birouri – 15,00 m.;
- parcaje cu mai puţin de 50 de autovehicule faţă de şcoli, grădiniţe, spitale, cămine de bătrâni – 25,00 m.;
- parcaje situate paralel cu calcane – 5,00 m.;

întocmit ,
arh. Mariana Ionescu

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

V. ANEXA

CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

* RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

- **STAS 8591/1-91** - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură " stabileste distantele minime între reţele, de la reţele la fundatiile construcţiilor şi drumuri , funcţie de asigurarea executiei lucrărilor , exploatarii lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adancimea minimă de inghet ;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanta de min. 3 m. de fundatiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 40 cm. şi totdeauna deasupra canalizării.
- **Decretul nr. 1059 / 1967** emis de Ministerul Sănatatii impune asigurarea zonei de protecţie sanitară (10 m.) pentru sursă de apă şi puturi de medie adancime.
- Din prescriptiile **"Normelor de igiena** "privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sănatatii nr.981/ 1994 mentionam ca:
- Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minimă de 300 m. de zona de locuit .

* RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecţie de :

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

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice , devierea unor linii electrice existente său executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energeticeexistente (statii şi posturi de transformare ,linii şi cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL-FRE HUNEDOARA

Reţelele electrice existente şi propuse în localităţile studiate respecta normele RENEL precum şi cele din domeniile conexe.

în principal se face referinta la :

- **PE 101/85 + PE 101a/85** - Normativ pentru construirea instalaţiilor electrice de conexiuni şi transformare , cu tensiuni peste 1kv.
- **PE 104/93** - Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică , cu tensiuni peste 1kv.
- **PE 106 /95** - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- **PE 107 /89** - Normativ pentru proiectarea şi executia reţelelor de cabluri electrice.
- **PE 125 / 89** - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalaţiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.
- **I Li - Ip5 - ICEMENERG 89** - Instructiuni de proiectare a încrucisărilor şi apropierilor LEA m.t. şi LEA j.t. faţă de alte **linii** , instalaţii şi obiective.
- **STAS 8591 /1-91** - Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- **ID 17-86** - Ministerul Chimiei şi Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea ,executia , verificarea şi receptionarea de instalaţii electrice în zone cu pericol de explozie.
- **PE 122-82** - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1kv cu sistemele de îmbunătăţirii funciare.
- **PE 123 -78** - Normativ privind sistematizarea , amplasarea , construirea şi repararea liniilor electrice care trec prin păduri şi terenuri agricole .

* RETELE DE GAZE NATURALE

In conformitate cu **"Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport gaze naturale"** intrat în vigoare la 01.01.1996 , distantele dintre axul conductei de gaze naturale şi diversele obiective sunt urmatoarele:

Tabel 3.1.2.3.

depozite carburanti şi statii PECO	30 m
instalaţii electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 KV sau mai mare , inclusiv statiile	25 m
instalaţii electrice de tip interior şi de tip exterior , cu tensiunea nominală mai mică de 110 kv , posturi de transformare	20 m
Grupuri sociale, industriale şi administrtive:	
• pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40bar	35m
• pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40bar şi 6bar	20m
• pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bar	3m
paralelism cu linii CF , a) pentru conductele cu presiunea maximă de regim peste 6 bar	
• ecartament normal	50m
• înguste	30m
paralelism cu drumuri:	
• autostrăzi	30m
• nationale	22m
• judetene	20m
• comunale	18m
balastiere în rauri	500
depozite de gunoaie	50m

NOTA:

1. distanţele din tabel se înţeleg astfel: pentru localităţi de la limita construibilă (intravilan); pentru construcţii izolate de la punctul cel mai apropiat al construcţiei; pentru întreprinderi industriale, depozite, staţii de compresoare, etc. de la punctul cel mai apropiat al împrejmuirii, pentru drumuri din axul drumului, de la piciorul taluzului la căile ferate în rambleu şi de la muchia taluzului pentru cele în debleu.
2. Distanţele minime de poduir C.F. sau de drumuri se iau ca şi pentru linia c.f. sau categoria de drum respectivă, de la marginea podului.
3. Distanţele minime faţă de orice construcţie necuprinsă în tabel se vor stabili prin proiect, întocmit de proiectantul de specialitate şi avizat de ROMGAZ R.A. MEDIAŞ sau PETROM R.A. BUCUREŞTI

În situaţiile excepţionale în care condiţiile concrete din teren nu permit respectarea distanţelor din tabelul 3.1.2.3 prin proiect se vor lua cel puţin următoarele măsuri suplimentare:

1. zonă de protecţie pentru conductă de minim 5m stânga/ dreapta faţă de vecinătăţi
2. coeficient de siguranţă mărit pentru condiţii speciale de traseu S=3
3. ţeavă controlată integral cu radiaţii penetrante (corpul ţevii şi sudura longitudinală
4. sudurile circulare pentru formarea firului conductei controlate integral prin gamagrafiere
5. probă de rezistenţă a porţiunii respective de traseu la valoarea de $p = 1,5\ pr_{max}$
6. izolaţie exterioară a ţevii de tip foarte întărit
7. protecţie catodică inclusiv protecţia suplimentară prin anozi de sacrificiu

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie şi presiune redusă şi alte instalaţii , construcţii sau obstacole subterane , acestea sunt nornate de normativul I6-86 şi STAS 8591/91 , din care se anexează un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-măsurare (cu debit până la 6000mc/h şi presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I-II de rezistenta la foc	-	12 m
- la clădirile civile cu grad III-IV de rezistenta la foc	-	15 m

- față de marginea drumurilor carosabile - 8 m

In cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - Sectia de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Distante minime intre conductele de gaze și alte instlatii , construcții sau obstacole subterane - normativ I6-86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacolul subteran	Distanta minimă/m	
	presiune redusă	presiune medie
Clădiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte de canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stalpi	0,5	0,5
Linii de cale ferata : - rambleu - debleu	5,5	5,5

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
PEȘTIȘU MIC

Delimitare: limita intravilanului
Subzone funcționale conținute:

L.e.	
L.p.	
IS. ct.	Zona instituții și servicii publice – culte
IS.î.	Zona instituții și servicii publice - învățământ
IS.a	Zona instituții și servicii publice – administrație
G.C.c.	Zona Gospodărie comunală - cimitire
TE	Zona tehnico edilitară
SP.sp.+a	Zona spații plantate – sport și agrement
C.r.	Zona căi de comunicație – rutiere

Permisiuni și restricții: conform Regulamentului Local de urbanism - pentru zonele funcționaleîn carese încadrează fiecare subzonă conținută.
Fiind două zone construite protejate și un fond dendrologic deosebit se va ține cont cu precă dere de intervențiile ce se vor face adiacent acestora.
Utilizări permise cu condiții – aceleași de mai sus.

Delimitare: limita intravilanului
Subzone funcționale conținute:

L.e.	
IS. ct.	Zona instituții și servicii publice – culte
IS.î.	Zona instituții și servicii publice - învățământ
IS. Cu.	Zona instituții și servicii publice – cultură
G.C.c.	Zona Gospodărie comunală - cimitire
TE.a	Zona tehnico edilitară - apă
A	Zona unități agricole – depozitare și ferme
C.r.	Zona căi de comunicație – rutiere
TH	Zona terenuri aflate permanent sub apă

Permisiuni și restricții: conform Regulamentului Local de urbanism - pentru zonele funcționaleîn carese încadrează fiecare subzonă conținută.
Fiind o zonă construită protejată se va ține cont cu precădere de intervențiile ce se vor face adiacent acesteia.
Utilizări permise cu condiții – aceleași de mai sus.

150

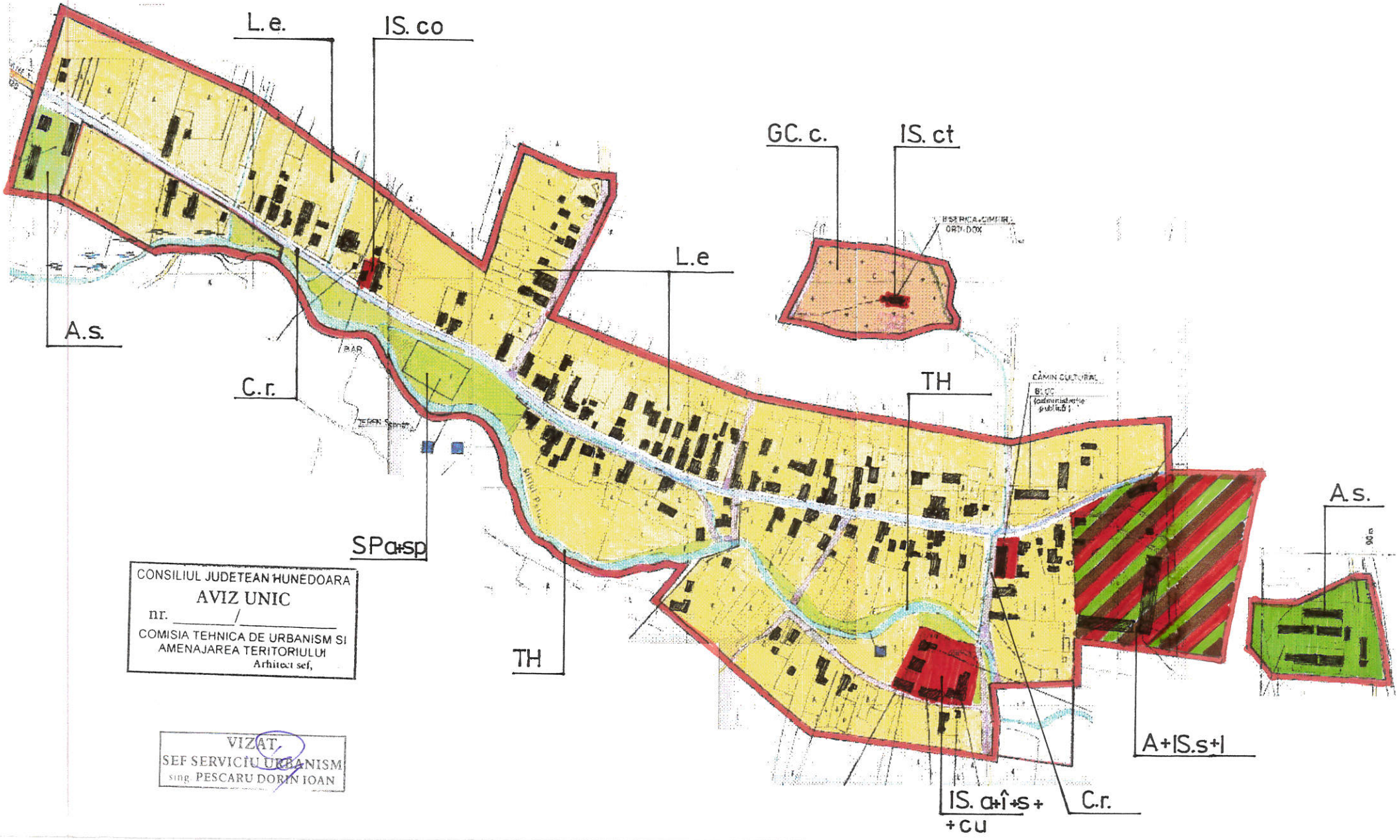
Delimitare: limita intravilanului
Subzone funcționale conținute:

L.e.	Locuințe P-P+2, existente
L.e	Locuințe P-P+2, propuse
IS. ct.	Zona instituții și servicii publice – culte
IS.î. + cu	Zona instituții și servicii publice - învățământ + cultură
SP .a+sp	Zona agrement și sport
G.C.c.	Zona Gospodărie comunală - cimitire
A+I	Zona unități agricole (depozitare și ferme) și industriale
C.r.	Zona căi de comunicație – rutiere
TH	Zona terenuri aflate permanent sub apă

Permisiuni și restricții: conform Regulamentului Local de urbanism - pentru zonele funcționale în carese încadrează fiecare subzonă conținută.

Utilizări permise cu condiții – aceleași de mai sus.

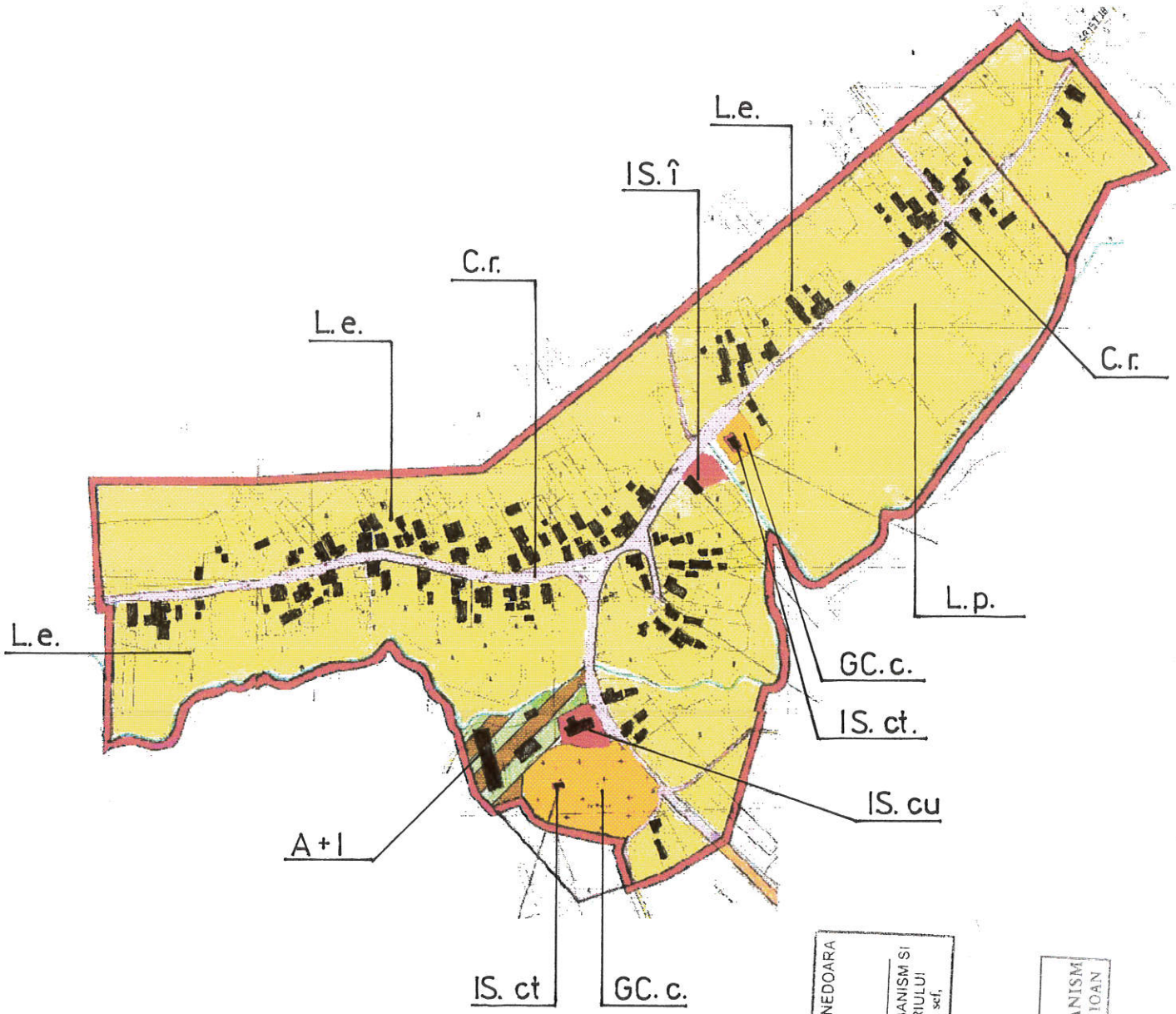
UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚA
PESTIȘU MIC



CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
nr. _____/_____
COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Arhitect sef,

VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
ing. PESCARU DORIN IOAN

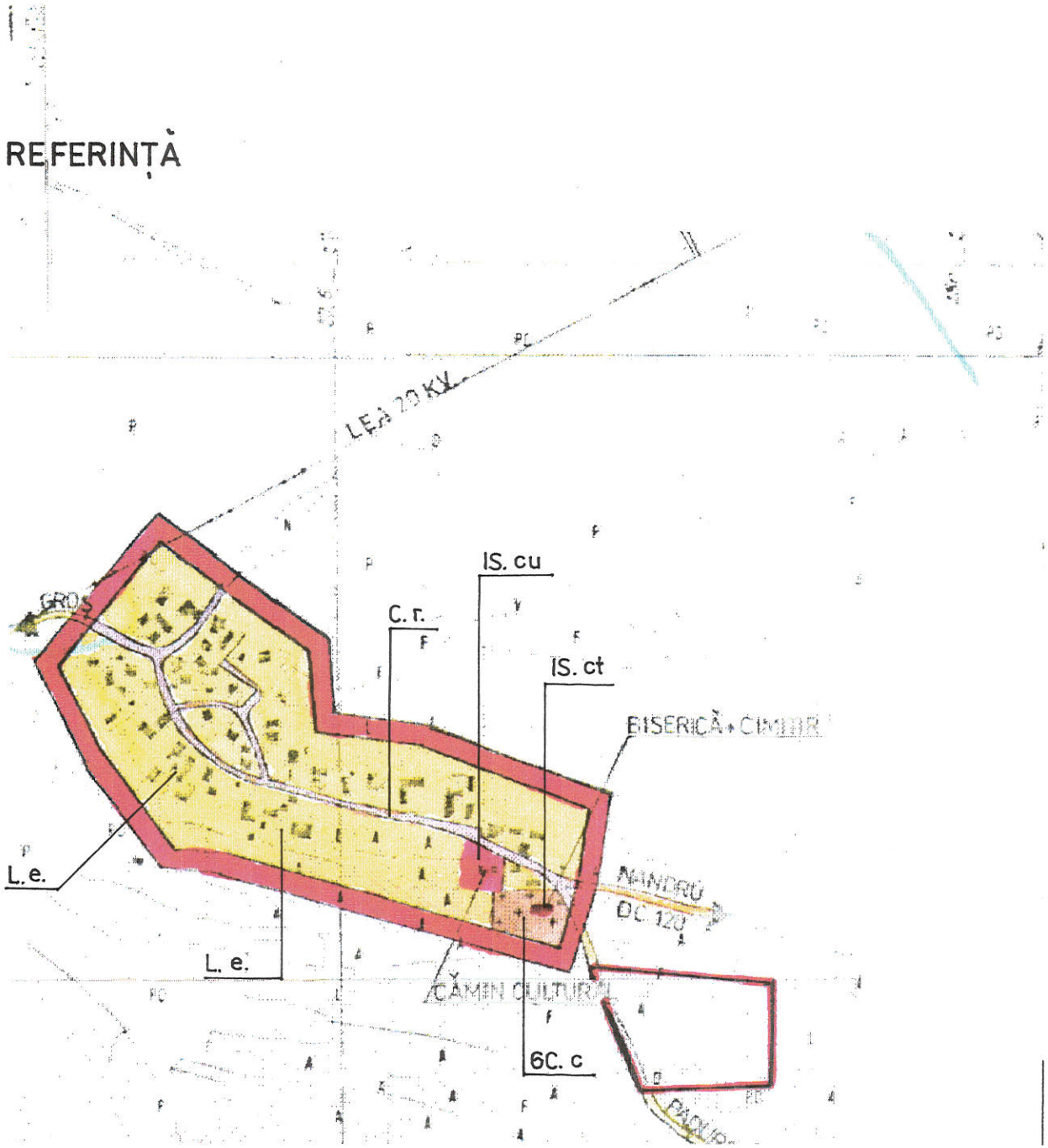
UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
ALMAȘU MIC



CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
nr. ____/____
COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Arhitect sef,

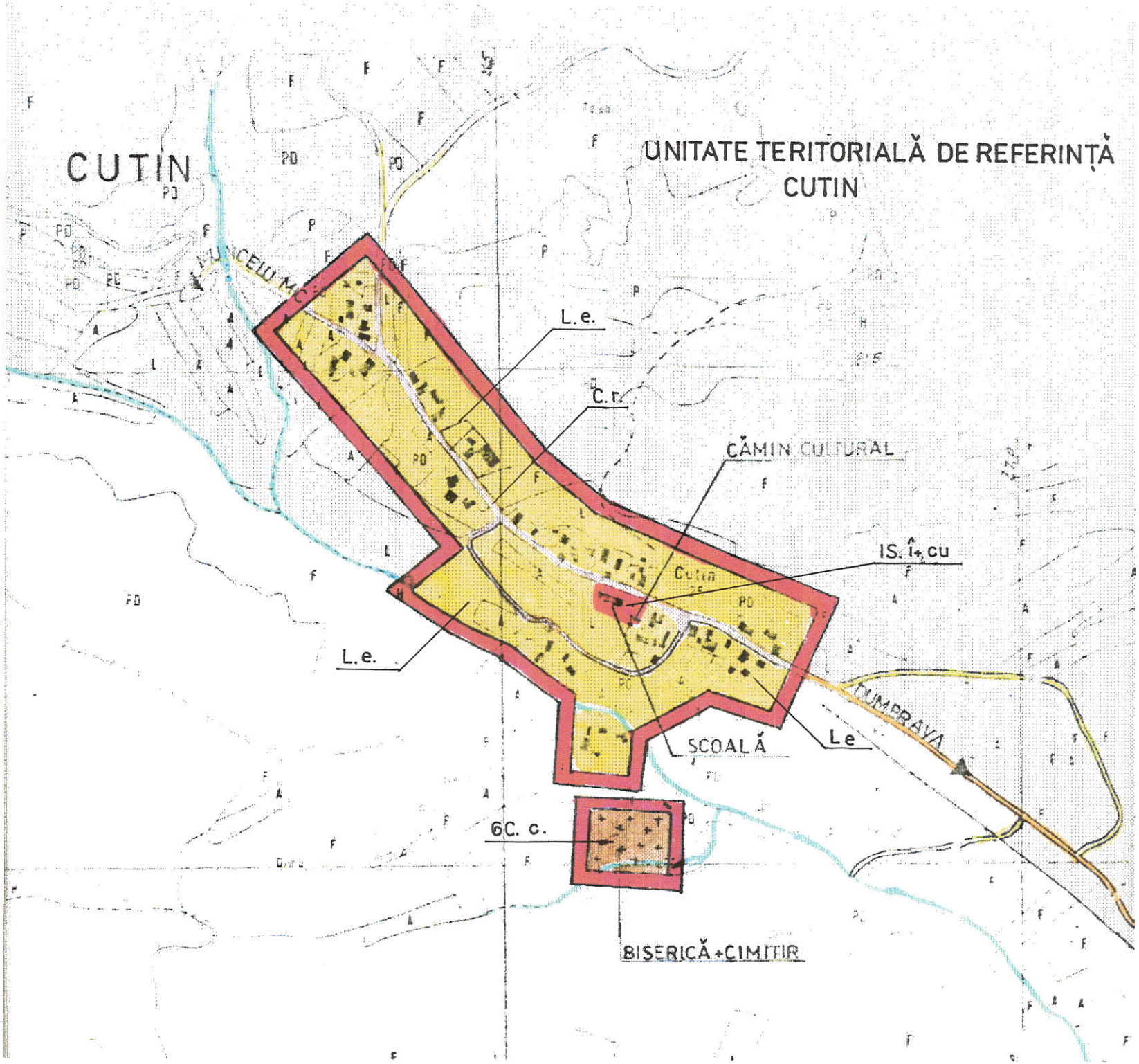
VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
PESCARU DORIN IOAN

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
CIULPĂZ



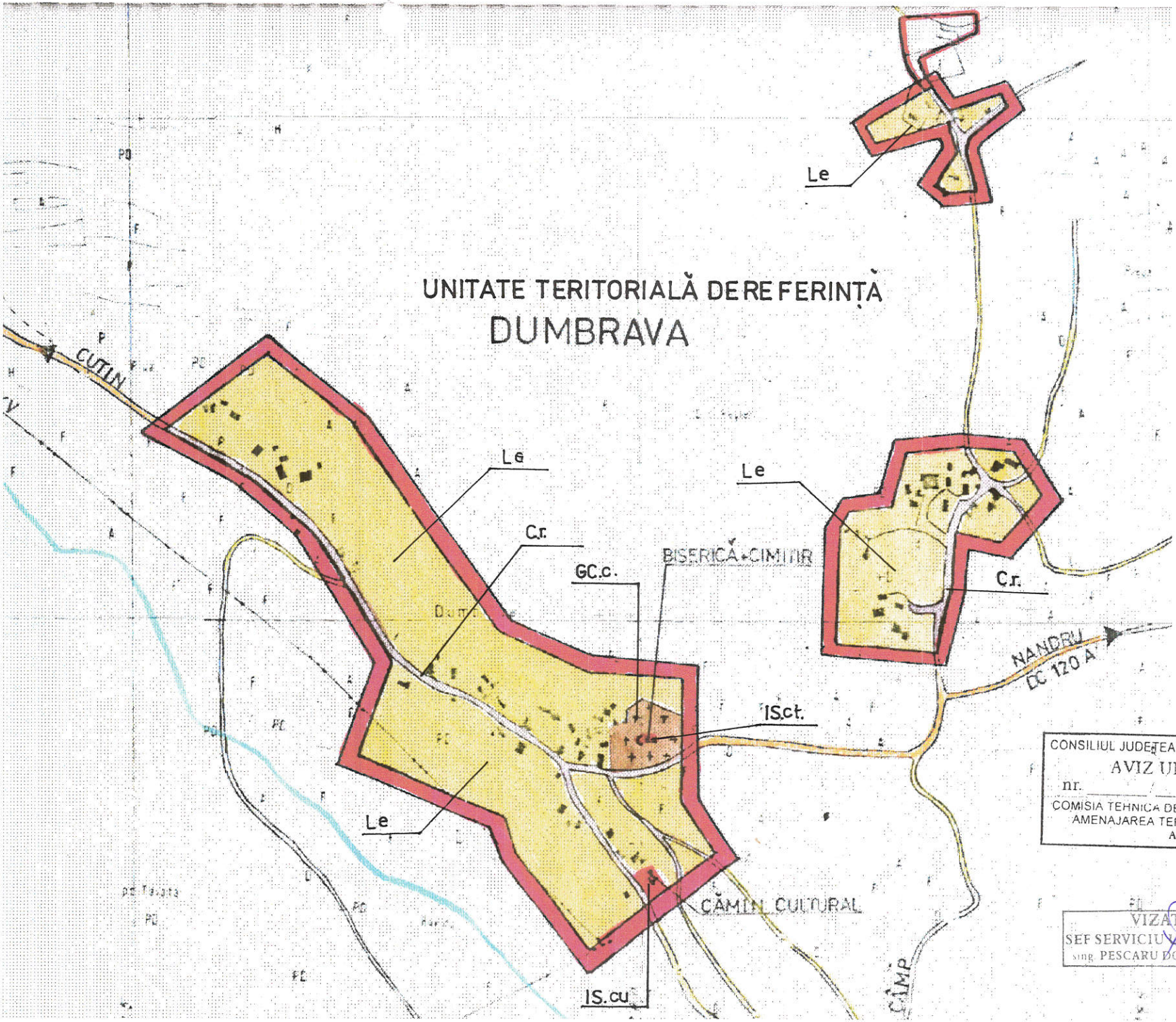
CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
nr. _____/_____
COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Arhitect sef,

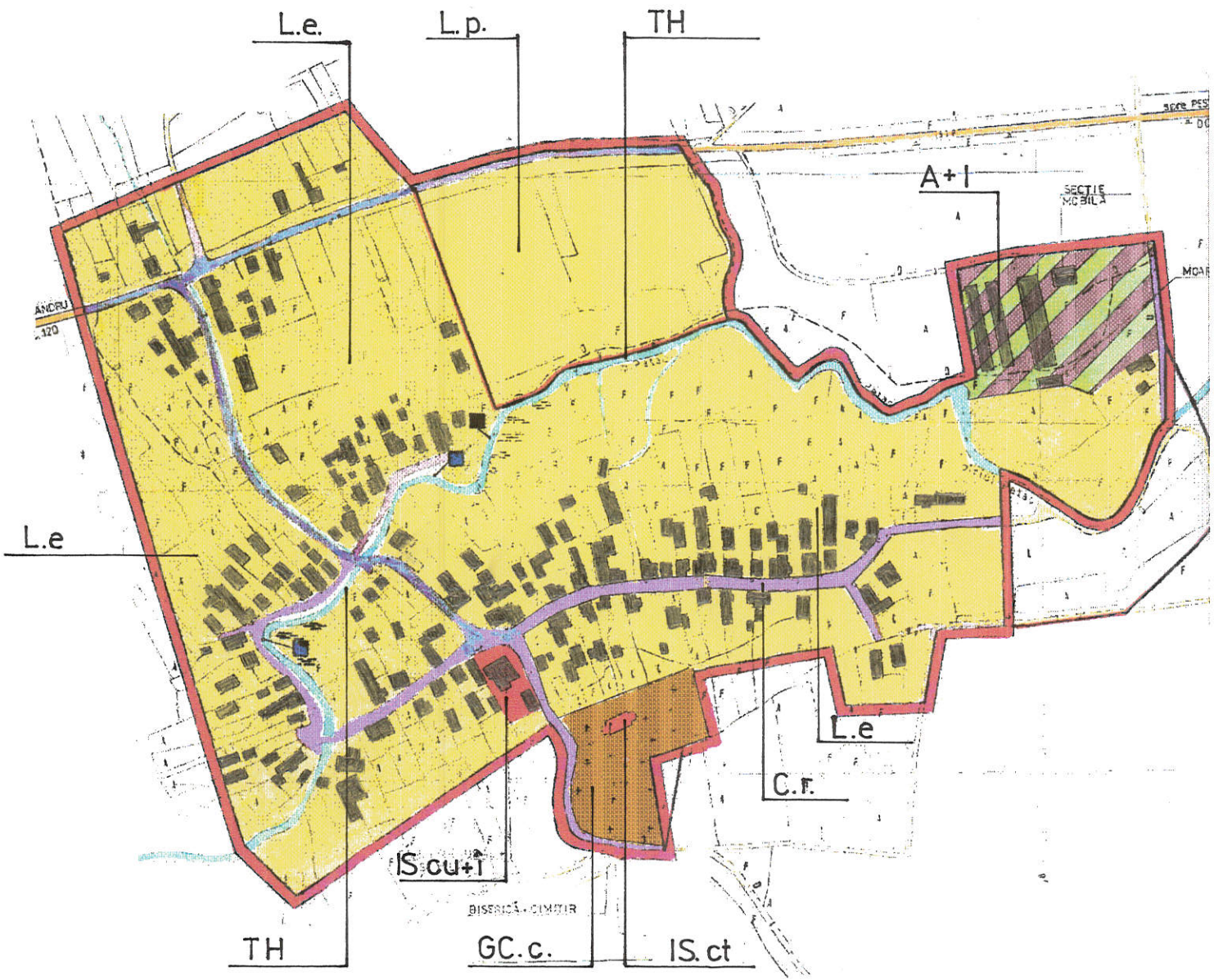
VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
ing. PESCARU DORIN IOAN



CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
nr. ____/____
COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Arhitect sef,

VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
ing. PESCARU DORIN IOAN


UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
DUMBRAVA
CUTIN
Le
Le
Le
Le
Cr.
Cr.
GC.c.
BISERICĂ+CIMITIR
NANDRU
DC 120 A
IS.ct.
IS.cu
CĂMIN CULTURAL
CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
nr.
COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Arhitect sef,
VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
ing. PESCARU DORIN IOAN

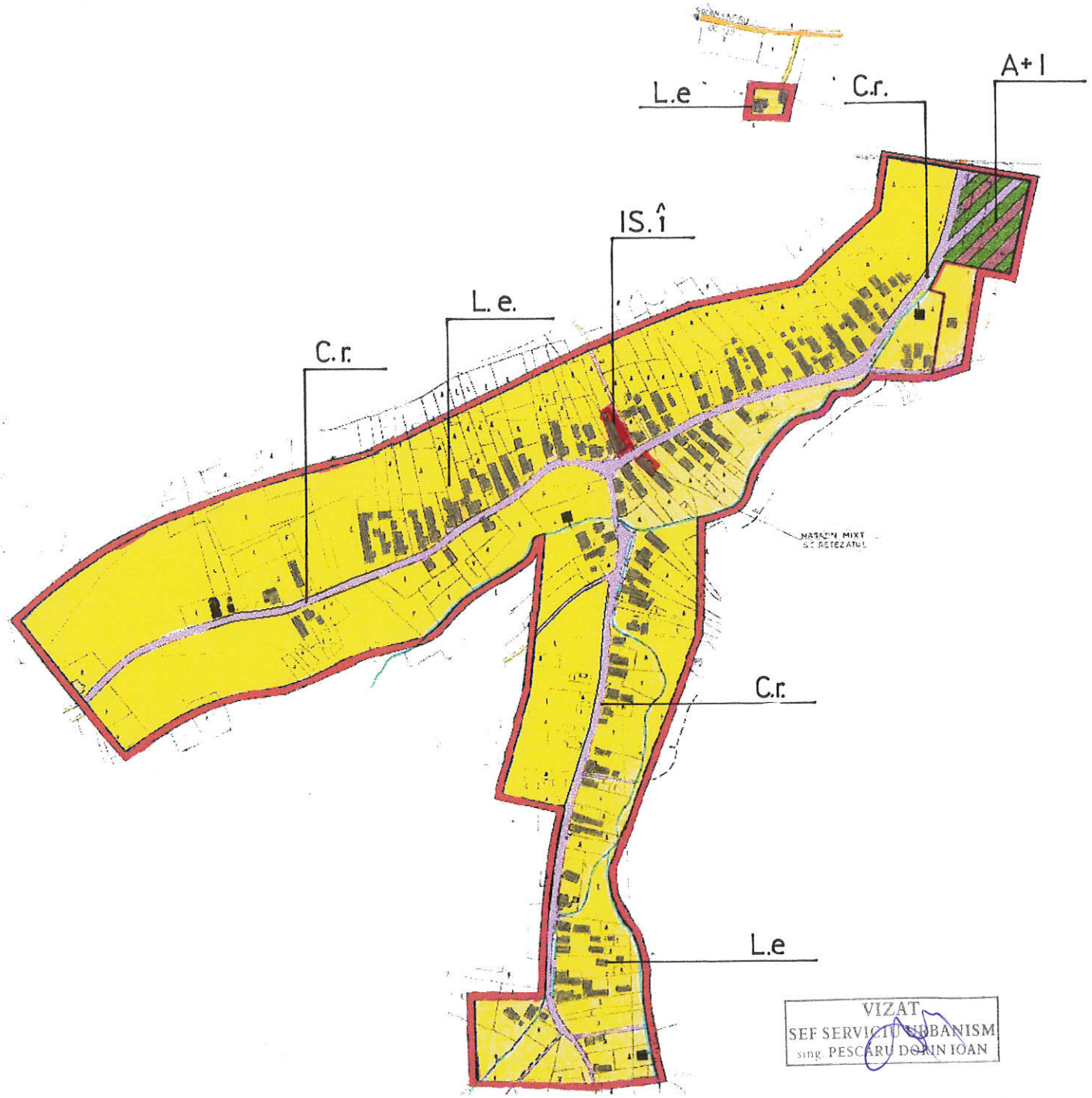


CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
nr. _____/_____
COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
[illegible] sed.

VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
ing. PESCARU DORIN IOAN

UNITATE TERITORIALĂ DE REFRINȚA
JOSANI

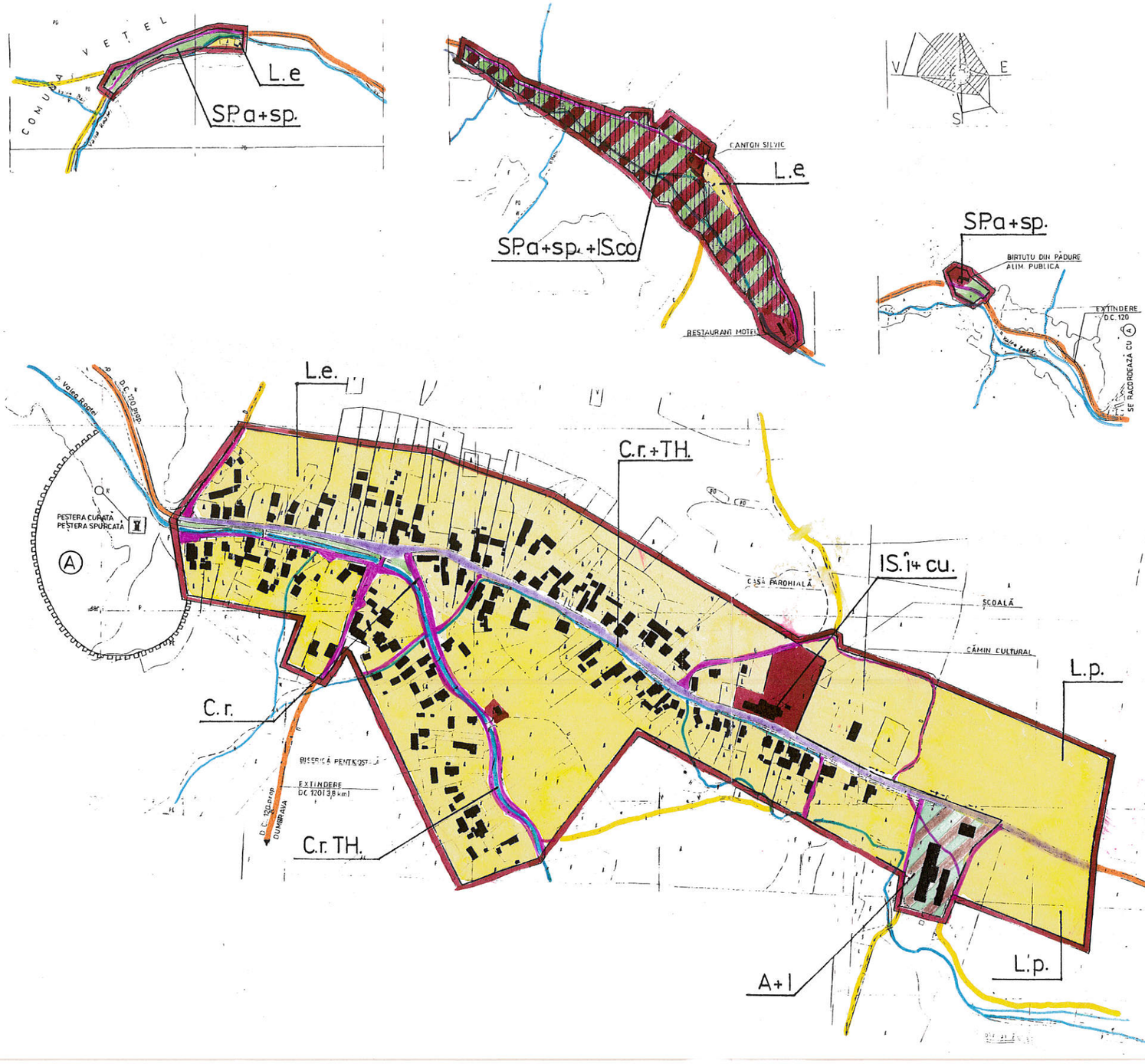
UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚA
VALEA NANDRULUI



VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
ing. PESCARU DORIN IOAN

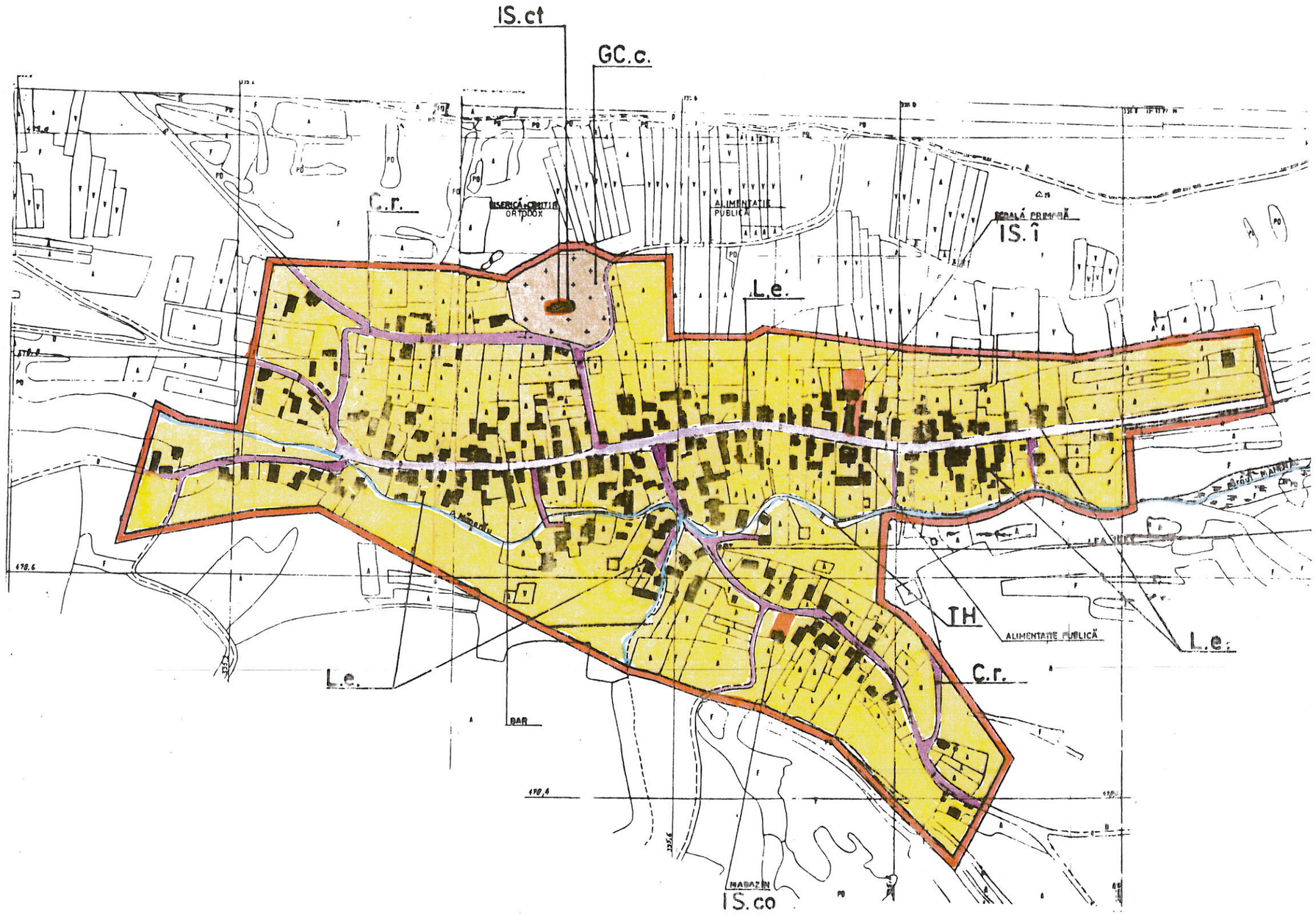
CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
nr. _____
COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Arhitect sef,

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
NANDRU

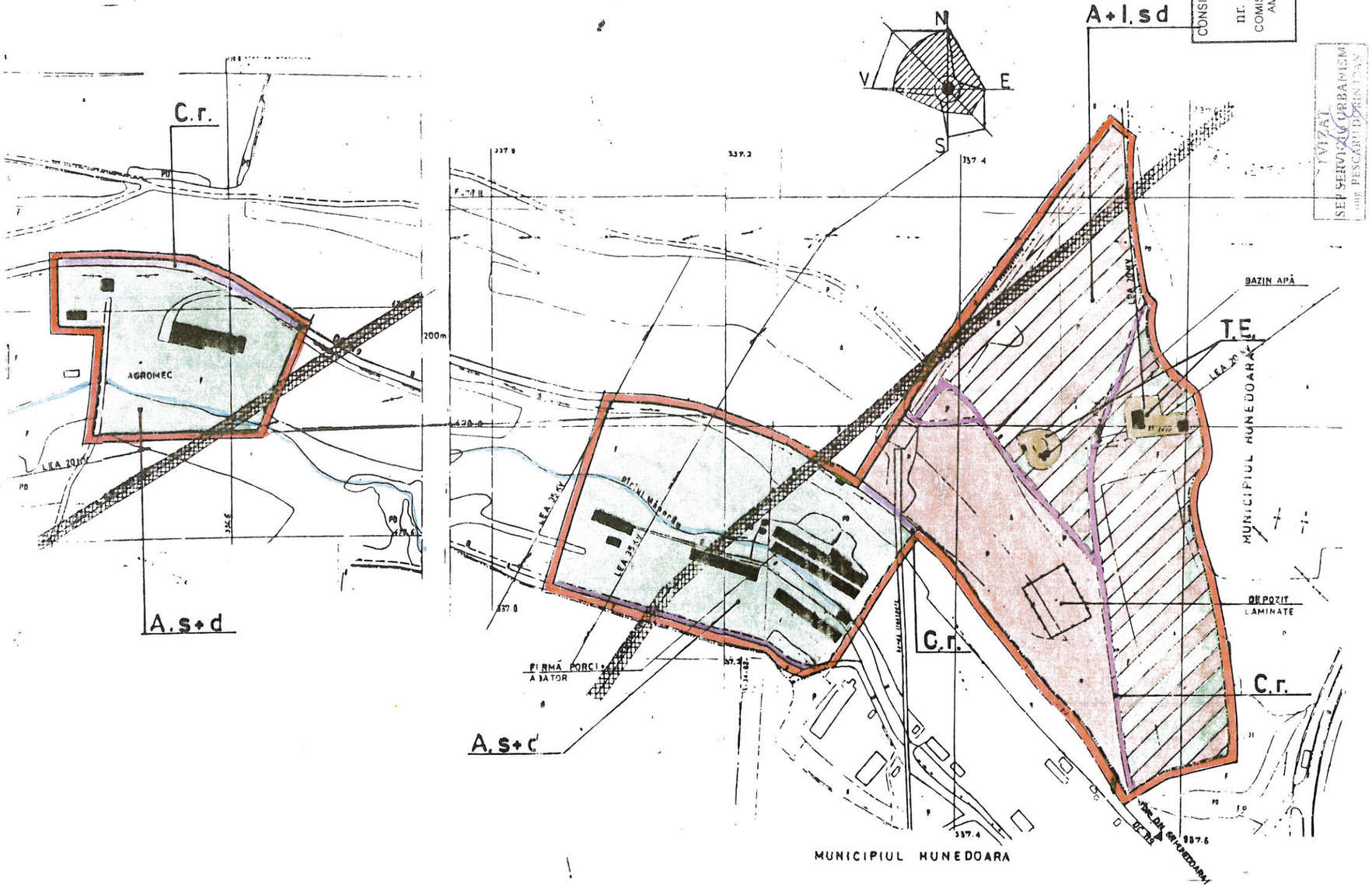


VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
sing. PESCARU DORIN IOAN

CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
nr. _____
COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Arhitect sef,


IS.ct
GC.c.
C.r.
BISERICĂ CREȘTIN ORTODOX
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
IS.î
L.e.
IH
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
L.e.
C.r.
L.e.
BAR
MAGAZIN
IS.co

UTR MÂNERĂU



CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA
AVIZ UNIC
Nr. _____
COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Arhitect șef,

VIZAT
SEF SERVICIU URBANISM
ing. PESCARU DORIN IOAN

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
MĂNERĂU