



Arhitectura, Urbanism, Management de Proiect si Consulting

Calea Aradului nr. 23 TIMISOARA

J35/1855/2004, CUI RO 16546999

Cont: RO 04 RZBR 0000 600 04904059, RAIFFEISENBANK Timisoara

E-mail: [melvin.office@gmail.com](mailto:melvin.office@gmail.com)

# PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA SAGU

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. FOAIE DE CAPAT

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
COMUNA SAGU

Nr. Proiect:	003/2020
Faza :	P.U.G. - Etapa 2
Denumirea proiectului:	<b>P.U.G. - PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SAGU cu satele apartinatoare</b>
Beneficiar :	Consiliul local al comunei SAGU
Data elaborării :	2020 - 2021
Data listarii:	
Continut volum:	VOLUM II

## II. FISA DE RESPONSABILITATI

### 1. INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

DIRECTOR: ing. PESCARU Daniel

SEF PROIECT: arh. PESCARU Loredana Marilena

### 2. INTOCMIREA DOCUMENTATIEI

Urbanism : arh. PESCARU Loredana Marilena

## III. BORDEROU

I. FOAIE DE CAPAT .....	2
II. FISA DE RESPONSABILITATI .....	3
III. BORDEROU .....	4
IV. REGULAMENT AFERENT P.U.G. ....	9
1. DISPOZITII GENERALE .....	9
1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism .....	9
1.2. Baza legală .....	9
1.3. Domeniu de aplicare .....	10
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR COMUNEI SAGU .....	11
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit .....	11
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public ..	13
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	15
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	17
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	18
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	19
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejmuiri	20
2.8. Intretinerea construcțiilor .....	21
2.9. Executarea lucrărilor de construcții .....	21
3. ZONIFICAREA TERITORIULUI .....	23
3.1. Zone și subzone funcționale .....	23
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN(*) .....	26
L // ZONA PENTRU LOCUINTE .....	26
A. Caracterul zonei .....	26
Art. 1 Reglementari pentru spațiul public .....	26
B. Utilizarea funcțională .....	26
Art. 2 Utilizări admise .....	26
Art. 3 Utilizări cu condiții .....	26
Art. 4 Utilizări interzise .....	27
C. Condiții de amplasare .....	27
Art. 5 Caracteristicile parcelelor .....	27
Art. 6 Amplasarea față de aliniament .....	27
Art. 7 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	28
Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă .....	28
Art. 9 Circulații și accese .....	28
Art. 10 Stationarea autovehiculelor .....	28
Art. 11 Înălțimea maximă admisă .....	29
Art. 12 Aspectul exterior al clădirilor .....	29
Art. 13 Condiții de echipare și evacuare a deșeurilor .....	29

Art. 14 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare .....	29
Art. 15 Spatii libere si spatii plantate .....	30
Art. 16 Imprejmuiri .....	30
D. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	30
Art. 17 procentul maxim de ocupare a terenurilor .....	30
Art. 18 Coeficientul de utilizare maxima a terenului .....	30
IS // ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL .....	31
A. Caracterul zonei .....	31
Art. 1 Reglementari pentru spatiul public .....	31
B. Utilizarea functionala .....	32
Art. 2 Utilizari admise .....	32
Art. 3 Utilizari cu conditii .....	32
Art. 4 Utilizari interzise .....	32
C. Conditii de amplasare .....	32
Art. 5 Caracteristicile parcelelor .....	32
Art. 6 Amplasarea fata de aliniament .....	32
Art. 7 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor .....	32
Art. 8 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela .....	33
Art. 9 Circulatii si accese .....	33
Art. 10 Stationarea autovehiculelor .....	33
Art. 11 Inaltimea maxima admisa .....	33
Art. 12 Aspectul exterior al cladirilor .....	34
Art. 13 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor .....	34
Art. 14 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare .....	34
Art. 15 Spatii libere si spatii plantate .....	34
Art. 16 Imprejmuiri .....	35
D. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	35
Art. 17 procentul maxim de ocupare a terenurilor .....	35
Art. 18 Coeficientul de utilizare maxima a terenului .....	35
ID // ZONĂ DE ACTIVITATI ECONOMICE A UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DEPOZITARE SI LOGISTICA .....	36
A. Caracterul zonei .....	36
B. Utilizarea functionala .....	36
Art. 1 Utilizari admise .....	36
Art. 2 Utilizari cu conditii .....	36
Art. 3 Utilizari interzise .....	36
C. Conditii de amplasare .....	37
Art. 4 Caracteristicile parcelelor .....	37
Art. 5 Amplasarea fata de aliniament .....	37
Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor .....	37
Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela .....	37
Art. 8 Circulatii si accese .....	37
Art. 9 Stationarea autovehiculelor .....	38
Art. 10 Inaltimea maxima admisa .....	38
Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor .....	38

Art. 12 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor .....	38
Art. 13 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare .....	39
Art. 14 Spatii libere si spatii plantate .....	39
Art. 15 Imprejmuiri .....	39
D. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	39
Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenurilor .....	39
Art. 17 Coeficientul de utilizare maxima a terenului .....	39
A // ZONA UNITATILOR AGRICOLE .....	40
A. Caracterul zonei .....	40
Art. 1 Reglementari pentru spatiul public .....	40
B. Utilizarea functionala .....	40
Art. 2 Utilizari admise .....	40
Art. 3 Utilizari cu conditii .....	40
Art. 4 Utilizari interzise .....	40
C. Conditii de amplasare .....	40
Art. 5 Caracteristicile parcelelor .....	40
Art. 6 Amplasarea fata de aliniament .....	41
Art. 7 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor .....	41
Art. 8 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela .....	41
Art. 9 Circulatii si accese .....	41
Art. 10 Stationarea autovehiculelor .....	41
Art. 11 Inaltimea maxima admisa .....	41
Art. 12 Aspectul exterior al cladirilor .....	41
Art. 13 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor .....	41
Art. 14 Spatii libere si spatii plantate .....	42
Art. 15 Imprejmuiri .....	42
D. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	42
Art. 16 procentul maxim de ocupare a terenurilor .....	42
Art. 17 Coeficientul de utilizare maxima a terenului .....	42
V // ZONĂ DE SPATII VERZI .....	43
A. Caracterul zonei .....	43
B. Utilizarea functionala .....	43
Art. 1 Utilizari admise .....	43
Art. 2 Utilizari cu conditii .....	43
Art. 3 Utilizari interzise .....	43
C. Conditii de amplasare .....	44
Art. 4 Caracteristicile parcelelor .....	44
Art. 5 Amplasarea fata de aliniament .....	44
Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor .....	44
Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela .....	44
Art. 8 Circulatii si accese .....	44
Art. 9 Stationarea autovehiculelor .....	44
Art. 10 Inaltimea maxima admisa .....	44
Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor .....	44
Art. 12 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor .....	45

Art. 13 Spatii libere si spatii plantate .....	45
Art. 14 Imprejmuiri .....	45
D. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	45
Art. 15 procentul maxim de ocupare a terenurilor .....	45
Art. 16 Coeficientul de utilizare maxima a terenului .....	45
GC // ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ .....	46
A. Caracterul zonei .....	46
B. Utilizarea functionala .....	46
Art. 1 Utilizari admise .....	46
Art. 2 Utilizari cu conditii .....	47
Art. 3 Utilizari interzise .....	47
C. Conditii de amplasare .....	47
Art. 4 Caracteristicile parcelelor .....	47
Art. 5 Amplasarea fata de aliniament .....	47
Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor .....	47
Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela .....	48
Art. 8 Circulatii si accese .....	48
Art. 9 Stationarea autovehiculelor .....	48
Art. 10 Inaltimea maxima admisa .....	48
Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor .....	48
Art. 12 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor .....	48
Art. 13 Spatii libere si spatii plantate .....	48
Art. 14 Imprejmuiri .....	49
D. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	49
Art. 15 procentul maxim de ocupare a terenurilor .....	49
Art. 16 Coeficientul de utilizare maxima a terenului .....	49
TE// ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA .....	50
A. Caracterul zonei .....	50
B. Utilizarea functionala .....	50
Art. 1 Utilizari admise .....	50
Art. 2 Utilizari cu conditii .....	50
Art. 3 Utilizari interzise temporar .....	50
C. Conditii de amplasare .....	50
Art. 4 Caracteristicile parcelelor .....	50
Art. 5 Amplasarea fata de aliniament .....	50
Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor .....	50
Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela .....	50
Art. 8 Circulatii si accese .....	50
Art. 9 Stationarea autovehiculelor .....	51
Art. 10 Inaltimea maxima admisa .....	51
Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor .....	51
Art. 12 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor .....	51
Art. 13 Spatii libere si spatii plantate .....	51
Art. 14 Imprejmuiri .....	51
D. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	52

Art. 15 procentul maxim de ocupare a terenurilor .....	52
Art. 16 Coeficientul de utilizare maxima a terenului .....	52
C// ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII .....	53
A. Caracterul zonei .....	53
B. Utilizarea functionala .....	53
Art. 1 Utilizari admise .....	53
Art. 2 Utilizari cu conditii .....	54
Art. 3 Utilizari interzise temporar .....	54
Art. 4 Interdictii definitive .....	54
C. Conditii de amplasare .....	54
Art. 5 Caracteristicile parcelelor .....	54
Art. 6 Amplasarea fata de aliniament .....	54
Art. 7 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor .....	54
Art. 8 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela .....	54
Art. 9 Circulatii si accese .....	54
Art. 10 Stationarea autovehiculelor .....	55
Art. 11 Inaltimea maxima admisa .....	55
Art. 12 Aspectul exterior al cladirilor .....	55
Art. 13 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor .....	55
Art. 14 Spatii libere si spatii plantate .....	56
Art. 15 Imprejmuiri .....	56
D. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	56
Art. 16 procentul maxim de ocupare a terenurilor .....	56
Art. 17 Coeficientul de utilizare maxima a terenului .....	56
5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN .....	57
5.1. TA // TERENURI AGRICOLE .....	57
Art. 1 Utilizari admise .....	57
Art. 2 Utilizari cu conditii .....	57
Art. 3 Utilizari interzise .....	57
5.2. TC // Terenuri ocupate de căi de comunicație rutiere si feroviare .....	57
5.3. TN // Terenuri neproductive din extravilan .....	59
5.4. TR // Terenuri cu rezervatii - situri arheologice .....	59
5.5. TH // Terenuri aflate permanent sub ape .....	60
Art. 1 Utilizari admise .....	60
Art. 2 Utilizari cu conditii .....	60
Art. 3 Utilizari interzise .....	60
ANEXE .....	61
CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE .....	61
ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR .....	61
PARCAJE .....	65
SPATII VERZI SI PLANTATE .....	67



## IV. REGULAMENT AFERENT P.U.G.

### 1. DISPOZITII GENERALE

#### 1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

<sup>1</sup> Regulamentul aferent Planului urbanistic general este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Sagu.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al comunei.

<sup>2</sup> Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Sagu.

<sup>3</sup> Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, de către Consiliul Local al Comunei Sagu cu nr. ....din .....

<sup>4</sup> Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale comunei se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

<sup>5</sup> Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### 1.2. Baza legală

<sup>1</sup> La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea Nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (modificată și republicată); H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, H.G.R. Nr. 456/1994, republicată privind organizarea și funcționarea M.L.P.A.T.; Ghidul Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale De Urbanism, - Reglementarea Tehnică Aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000, Ordinul Nr 13N /10.03.1999 – privind Ghidul metodologic de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General, precum și Planurile de Amenajare a Teritoriului Național, secțiunile: II- „Apa” și I- „Cai de comunicație”.

<sup>2</sup> În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei Sagu se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- Planul de amenajare a teritoriului național;
- Planul de amenajare a teritoriului Județean - Jud. Arad.

### 1.3. Domeniu de aplicare

<sup>1</sup> Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al comunei.

<sup>2</sup> După aprobare intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996 și constituie limita în care se vor aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Suprafața intravilanului existente la data începerii elaborării PUG-ului era:

SAGU	343.3951 ha
CRUCENI	88.3908 ha
FIRITEAZ	117.7119 ha
FISCUT	111.0164 ha
HUNEDOARA TIMISANA	35.3895 ha

Suprafața intravilanului PROPUSE este:

SAGU	630.0463 ha
CRUCENI	100.2493 ha
FIRITEAZ	144.5398 ha
FISCUT	126.2027 ha
HUNEDOARA TIMISANA	41.1740 ha

<sup>3</sup> Zonificarea funcțională a localității Sagu și a satelor componente ale comunei a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

<sup>4</sup> Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea U.T.R.-urilor. U.T.R.-ul cuprinde o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

Teritoriul comunei Sagu s-a împărțit în **47 UTR-uri** :

<b>SAGU</b>	<b>21 UTR</b>
<b>CRUCENI</b>	<b>7 UTR</b>
<b>FIRITEAZ</b>	<b>7 UTR</b>
<b>FISCUT</b>	<b>6 UTR</b>
<b>HUNEDOARA TIMISANA</b>	<b>6 UTR</b>

<sup>5</sup> Limitele UTR -urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

<sup>6</sup> Terenurile curți construcții cu suprafețe mici, dispersate în teritoriul administrativ al comunei care nu au primit număr de UTR vor avea regulile de construire stabilite în cadrul zonei funcționale din care fac parte (ex: reglementările pentru fermele agricole din teritoriu vor fi cele de la A - Zona unităților agricole).

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR COMUNEI SAGU

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

1. Autorizare executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederea art. 3 din Regulamentul general de urbanism.
  - (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege
  - (2) Autoritățile administrative publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
  
2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism.
  - (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
  - (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) de face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
    - a) Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
    - b) Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
    - c) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
  - (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.
  
3. Pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilan se au în vedere prevederile art. 5 din Regulamentul general de urbanism.
  - (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
  - (2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecția Mediului și al Ministerului Turismului.
  - (3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

4. La autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale solului se are în vedere art. 6.
  - (1) 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.
  - (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
  - (3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
  - (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, de comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.
  
5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism.
  - (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele 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 gospodărie a apelor.
  - (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul (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 respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
  - (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
  - (4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene.
  
6. 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.
  - (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
  - (2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- (3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecția pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere calitatea mediului natural și a echilibrului ecologic.
7. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din Regulamentul general de urbanism.
- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajări Teritoriului.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alineatul (1).
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministerului culturii.

În Planul de amenajare al Teritoriului Județean ca zona de obiectiv cu valoare de patrimoniu de interes local este cuprinsă zona „Movila tesita ” la 4 km est de Cruceni, zonă de protecție R= 100, la cap. I MONUMENTE ȘI SITURI ARHEOLOGICE.

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

1. **Expunerea la riscuri naturale,** Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism.
- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlaștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu exista zone cu riscuri naturale in cadrul comunei Sagu.

2. **Expunerea la riscuri tehnologice,** 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, apă, canalizare, căilor de comunicație se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.
- (1) 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, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile și amenajările, care au drept scop revenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice,** Autorizarea executării construcțiilor care pot genera riscuri tehnologice de orice fel, de face în condițiile respectării prevederilor art. 12 din Regulamentul general de urbanism.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice de stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

**4. Asigurarea echipării edilitare,** în vedere asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism -

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**5. Asigurării compatibilității funcțiunilor,** în vedere autorizării construcțiilor se respectă prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ – GM-007-2000.

**6. Procentul de ocupare a terenului,** în vederea autorizării construcțiilor se respectă prevederile art. 15 din Regulamentul general de urbanism.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 din

Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ – GM-007-2000.

7. **Lucrări de utilitate publică**, Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, de face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism.
- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

### 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

1. **Orientare față de punctele cardinale**, Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale
- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism-indicativ-GM-007-2000.
2. **Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice** de face în condițiile respectării prevederilor articolului 18 din Regulamentul general de urbanism.
- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- i) Construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - ii) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
  - iii) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumuri publice se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire de înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
3. **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă** se face în condițiile respectării prevederilor articolului 19 din Regulamentul general de urbanism.  
Nu este cazul în cadrul comunei Șagu.

4. **Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR** se face în condițiile respectării prevederilor articolului 20 din Regulamentul general de urbanism.
- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- Construcții și instalații aferente exploatarea și întreținerii liniilor de cale ferată;
  - Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
  - Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
  - Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățime de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor, și anume:
- Căi ferate industriale;
  - Lucrări hidrotehnice;
  - Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
  - Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canele libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:
- Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
  - Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau au afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
  - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporală sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române”, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române”.
5. **Amplasarea față de aeroport** se face în condițiile respectării prevederilor articolului 21 din Regulamentul general de urbanism.
- Nu este cazul în cadrul comunei Sagu



6. **Retrageri fata de protectia frontierei de stat**, Autorizarea construcțiilor față de fâșia de protecție a frontierei de stat se face cu respectarea prevederilor articolului 22 din Regulamentul general de urbanism.

Nu este cazul în cadrul comunei Sagu

7. **Amplasarea față de aliniament** se face în condițiile respectării prevederilor articolului 23 din Regulamentul general de urbanism.

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

(2) 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 opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

8. **Amplasarea în interiorul parcelei** se face în condițiile respectării prevederilor articolului 24 din Regulamentul general de urbanism.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor carosabile conform articolului 25 din Regulamentul general de urbanism.

##### Articolul 25 – Accese carosabile

(1) 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 permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate administratorul acestora.

2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor pietonale conform articolului 26 din Regulamentul general de urbanism.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege 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.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente în vederea autorizării executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 27 din Regulamentul general de urbanism.
  - (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.
  - (2) De la dispozițiile aliniamentului se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
    - a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
    - b) Beneficiarul de obligație să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
  - (3) 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, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
  - (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde există rețele publice de apă și de canalizare.
2. Realizarea de rețele edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 28 din Regulamentul general de urbanism.
  - (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
  - (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 29 din Regulamentul general de urbanism.
  - (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

1. Parcelarea terenului în vederea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul general de urbanism.
  - (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. 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.
  - (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
    - a) Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolat sau cuplate;
    - b) Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
    - c) Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
  - (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).
2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii conform articolului 31 din Regulamentul general de urbanism.
  - (1) 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.
  - (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
  - (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior se face în condițiile respectării prevederilor articolului 32 din Regulamentul general de urbanism.
  - (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
  - (2) 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.

## 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejurimi

1. Autorizarea de construire va conține obligația amplasării de parcaje, spații verzi și împrejurimi conform prevederilor articolelor 33, 34, 35 din Regulamentul general de urbanism.

### Parcaje, garaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **anexei 5** din Ghidul elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000.
- (4) Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită. În mod excepțional se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 50m de primul.
- (5) Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.
- (6) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează.
- (7) Rampele de acces la garaje / parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

### Spații verzi și plantate

- (1) Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate. În funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **anexei nr. 6** la prezentul regulament.
- (2) La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.
- (3) Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

### Împrejurimi

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
  - a) Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## 2.8. Intretinerea constructiilor

- (1) Toate clădirile împrejmuite și orice fel de construcții vor fi întreținute în stare corespunzătoare scopurilor existente. (LEGEA 10/95 republicata).
- (2) Primăria va putea invita pe proprietarul imobilului, să-și repare, tencuiască din nou sau să-și aducă în stare ireproșabilă construcțiile sau împrejmuirile neglijate. Primăria va acorda un termen pentru executarea lucrărilor după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.
- (3) Primăria va putea impune ca părțile de construcție sau împrejmuiri care se află într-o stare încât nu mai pot fi reparate și menținerea lor amenință viața sau siguranța publică, să fie evacuate și demolate.

## 2.9. Executarea lucrarilor de constructii

- (1) Constructorul sau proprietarul nu are voie să înceapă o lucrare de construcție sau desfiintare fără autorizația prealabilă de construire sau demolare din partea Primăriei, în caz contrar urmând să suporte prevederile legilor în vigoare (LEGEA 50/91).
- (2) Determinarea teritoriului din suprafața unei străzi, fundătură, piață sau parc, de care proprietarul are neapărată nevoie, pentru construirea de schele sau depozitare de materiale, pentru construire, cade în sarcina beneficiarului care va solicita serviciului tehnic al Primăriei în baza unui contract închirierea unei suprafețe de teren aflat în domeniul public sau privat al Primăriei în vederea amplasării schelelor. Ocuparea unei suprafețe mai mare decât cea stabilită potrivit aliniatului precedent, este interzisă sub sancțiunea sistării lucrărilor. Serviciul tehnic va desemna terenul necesar pentru așezarea schelelor și depunerea materialelor, în principiu numai în fața proprietății pe care se va construi.
- (3) Executarea construcției se va efectua astfel ca sub durata de construire, să se aibă o deosebită grijă de a nu periclita viața și integritatea corporală a publicului și a muncitorilor. Lucrarile vor fi executate numai cu personal calificat.
- (4) Antreprenorul însărcinat cu repararea fațadelor, va fi responsabil și pentru consolidarea ornamentațiilor, izolatoarelor de conducte, a firmelor și a oricăror alte obiecte ce sunt fixate pe fațadă.
- (5) Responsabilitatea pentru pagubele pricinuite lucrărilor edilitare, aflate pe terenurile publice, sau particulare, ca monumente publice, copaci, plantații, lămpi, repere, cabluri electrice sau telefon, pavajele trotuarelor și carosabilelor, etc, cade în sarcina antreprenorului, proprietarilor sau mandatarilor.
- (6) În cazul când executarea lucrărilor ar necesita desființarea sau devierea unor obiecte edilitare, chiar și pe un timp provizoriu, antreprenorul lucrărilor va interveni la serviciul tehnic, care va dispune în consecință în contul proprietarului executarea acestor lucrări, pe baza unei autorizații emise în prealabil pentru aceste lucrări.

- (7) Orice lucrare de construire se va executa fără a se folosi terenul și clădirea vecinului, antreprenorul neputându-se întinde decât numai până la limita trotuarului.
- (8) Proprietarul vecin poate accepta ca eventualele schele necesare să fie instalate și pe terenul său, în caz, când lucrările n-ar fi executate decât folosindu-se terenul vecinului.
- (9) Stricăciunile cauzate proprietății vecinului, vor fi reparate de către antreprenor sau proprietarul lucrărilor.

### 3. ZONIFICAREA TERITORIULUI

#### 3.1. Zone și subzone funcționale

- (1) Zonele funcționale stabilite conform punctului 1.3- domeniul de aplicare, din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA si pe plansele de UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA a Planului urbanistic general.
- (2) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unitatilor teritoriale de referinta.
- (3) În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism.
- (4) Localitatea care face obiectul Regulamentului local de urbanism, are, de regulă, următoarele zone și subzone funcționale:

- **L – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE**

Subzone

- Locuințe individuale cu regim mic de înălțime; P, P+M, P+1, P+2; (Lm)

- **IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

Subzone

- Construcții administrative și financiar bancare; (a)
- Construcții comerciale; (co)
- Construcții de cult; (ct)
- Construcții de cultură;
- Construcții de învățământ; (l)
- Construcții e sănătate; (s)
- Alte categorii instituții publice sau servicii

- **ID – ZONĂ DE ACTIVITATI ECONOMICE A UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DEPOZITARE SI LOGISTICA**

- **A – ZONĂ UNITĂȚILOR AGRICOLE**

- **V – ZONĂ DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PLANTATII DE PROTECȚIE**

Subzone

- Parcuri; (p)
- Complexe sportive; (s)
- Perdele de protecție; (pp)
- Parc fotovoltaic; (f)
- Agreement. (ag)

- **GC – ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Subzone

- Cimitir;
- Gestiunea deseurilor

- **TE – ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

- **C – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

Subzone

- Căi de comunicație rutiere; (r.)
- Căi de comunicație feroviara; (f.)

• **TA – ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN**

(\*) Se vor specifica numai acele zone și subzone funcționale care au fost puse în evidență prin documentația elaborată (P.U.G).

(5) Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.

(6) La stabilirea amplasamentelor **clădirilor de locuit** se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- a. platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii); suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate; platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;
- b. spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 m<sup>2</sup> teren de fiecare locuitor;
- c. spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 10 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto;
- d. zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2-2,2 m<sup>2</sup> teren/locuitor (în afara parcurilor publice).

(7) **Unitățile de comerciale și de prestări servicii**, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

(8) Obiectivele economice care prin natura activității lor pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficiente de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

(9) La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele



necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort.

- (10) În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate **odihnei și recreerii** trebuie să se asigure:
- instalații de alimentare cu apă potabilă;
  - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
  - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.
- (11) Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate, se asigură zone de protecție sanitară. Prin teritorii protejate, în sensul prezentelor norme, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.
- (12) Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele de stat în vigoare.
- (13) Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.
- (14) Având în vedere art. 11, distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități din teritoriul comunei :

---

- stația de epurare a apelor uzate	300 m
- cimitir	50 m
- rampa de gunoi	1000 m
- baze de utilaje a întreprinderii de transport	50 m
- ferme zootehnice - bovine (500 capete)	200 m
- ferme cabaline	100 m
- ferme zootehnice - suine (sub 2000 capete)	500 m

---

- (15) Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

#### 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN(\*)

### L // ZONA PENTRU LOCUINTE

#### A. Caracterul zonei

Zona rezidentiala de densitate mica. Regimul de construire este izolat sau cuplat, retrase sau nu de la aliniament.

#### Art. 1 Reglementari pentru spatiul public

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea următoarelor reglementări:

<sup>1</sup>Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

<sup>2</sup>Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

<sup>3</sup>Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

<sup>4</sup>Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie)

<sup>5</sup> Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

<sup>6</sup>Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice de pe întreaga localitate. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

#### B. Utilizarea functionala

#### Art. 2 Utilizari admise

<sup>1</sup> Locuinte individuale și anexe

<sup>2</sup> Locuinte cu maxim două unități locative / parcela - apartamente suprapuse sau locuinte cuplate.

#### Art. 3 Utilizari admise cu conditii

<sup>1</sup>Locuinte cu mai multe unitati locative / parcela - cu conditia realizarii unui Plan Urbanistic de Detaliu, avizat conform legii;

<sup>2</sup>Servicii cu acces public pentru locuitorii din zona, sa aiba activitatea in interiorul cladirii (inclusiv depozitarea) si sa nu produca poluare fonica, chimica is vizuala.

<sup>3</sup>Activitati de alimentatie publica cu acordul vecinilor de parcela pe toate laturile stanga si dreapta.

<sup>4</sup>Institutiile de învățământ: creșe, grădinițe școlare publice sau private cu condiția să asigure suprafața de teren necesară, în funcție de capacitate, conform normativelor de proiectare și pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

#### **Art. 4 Interdicții temporare**

<sup>1</sup> Interdicțiile temporare de construire se instituie pentru cazurile în care apare ca necesară elaborarea unor documentații de urbanism în zonele neconstruite, în zonele de locuit cu rezerve de teren, sau în zonele de dezvoltare a localităților.

<sup>2</sup> Autorizațiile de construire pentru obiectivele cuprinse în aceste zone se vor elibera după elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.Z., pentru zonele respective.

#### **Art. 5 Utilizări interzise**

<sup>1</sup> Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.

<sup>2</sup> Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

<sup>3</sup> Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

<sup>4</sup> Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

<sup>5</sup> Stații de întreținere auto.

<sup>6</sup> Activitățile de creștere comercială a animalelor.

<sup>7</sup> Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile declarate cu identitate culturală.

<sup>8</sup> Depozite de deseuri.

<sup>9</sup> Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

<sup>10</sup> Se interzice demolarea clădirilor declarate cu identitate culturală.

### **C. Condiții de amplasare**

#### **Art. 5 Caracteristicile parcelelor**

Parcelele construibile vor trebui să îndeplinească următoarele condiții:

<sup>1</sup> frontul stradal mai mare sau egal cu 12m;

<sup>2</sup> adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul stradal;

<sup>3</sup> suprafața minimă a parcelei să fie 450 m<sup>2</sup>;

<sup>4</sup> se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

#### **Art. 6 Amplasarea față de aliniament**

<sup>1</sup> Clădirile se vor retrage cu 10m de la aliniament, la parcelele cu adâncime mai mare de 50m și 6m la parcelele cu adâncime mai mică de 50m.

<sup>2</sup> Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

<sup>3</sup> Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea maximă de 40m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 50 mp.

<sup>5</sup> Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

#### **Art. 7 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- <sup>1</sup> Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor cu respectarea prevederilor Codului Civil pentru constructii P si P+M;
- <sup>2</sup> Constructiile P+1E+M la min. H/2 la cornisa fata de limita laterala.
- <sup>3</sup> Autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.
- <sup>4</sup> Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sai la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 6m.
- <sup>5</sup> Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca 3.00m si cu acordul notarial al vecinilor.

#### **Art. 8 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- <sup>1</sup> Distanța minimă dintre clădiri aflate pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt.

#### **Art. 9 Circulații și accese**

- <sup>1</sup> Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- <sup>2</sup> Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

**Accesul carosabil** va avea lățimea de maximum 3.5 m.

- <sup>3</sup> Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- <sup>4</sup> Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

#### **Art. 10 Stationarea autovehiculelor**

- <sup>1</sup> Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

#### **Necesarul de parcaje:**

<sup>1</sup> Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, agricole sau manufacturiere:

- ☐ minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- ☐ un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj;

<sup>2</sup> Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- ☐ minimum două locuri de parcare ;
- ☐ Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament.

<sup>3</sup>Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

☒ minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

#### **Art. 11 Înălțimea maximă admisă**

1. Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane
2. (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).
3. Regimul de înălțime maxim admis în localitatea Sagu este de Parter+2 etaje+mansarda.
4. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,00 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
5. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
6. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.
7. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, pentru cladirile P+2E+M nu va depăși 12m.
8. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11m.
9. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, pentru cladirile P+2E+M nu va depăși 15m.

#### **Art. 12 Aspectul exterior al clădirilor**

<sup>1</sup>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).

#### **Art. 13 Condiții de echipare și evacuare a deșeurilor**

<sup>1</sup>Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

<sup>2</sup>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

<sup>3</sup>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

<sup>4</sup>Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

#### **Art. 14 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

<sup>1</sup>Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

<sup>2</sup>Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>3</sup>Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

<sup>4</sup> Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

#### **Art. 15 Spații libere și spații plantate**

<sup>1</sup> Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

<sup>2</sup> Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

<sup>3</sup> Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei expertize dendrologice.

#### **Art. 16 Împrejmuiri**

<sup>1</sup> Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

<sup>2</sup> Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

<sup>3</sup> Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

<sup>4</sup> Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### **D. Indici de ocupare și utilizare a terenului**

#### **Art. 17 procentul maxim de ocupare a terenurilor**

- zone de locuinte - 40%
- zone mixte : 70%
- zonă comercială (dotări): 85%
- Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

#### **Art. 18 Coeficientul de utilizare maximă a terenului**

<sup>1</sup> Pentru utilizările admise - 0,9

<sup>2</sup> Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5

<sup>3</sup> Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

<sup>4</sup> În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (sn) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

## IS // ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

### A. Caracterul zonei

1. Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.
2. Cladiri individuale dedicate, aparținând instituțiilor publice sau de interes public.
3. Funcțiunile sunt de tip administrativ, medical sau educațional.
4. Subzone

Construcții administrative și financiar bancare; (a)

Construcții comerciale; (co)

Construcții de cult; (ct)

Construcții de cultură;

- Construcții de învățământ; (l)

- Construcții e sănătate; (s)

- Alte categorii instituții publice sau servicii

### Art. 1 Reglementari pentru spațiul public

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea următoarelor reglementări:

1. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
2. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
3. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
4. Pentru străzile de interes local se vor introduce de elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie)
5. Orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de localitate. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
6. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
7. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
8. Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice de pe întreaga localitate. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

## B. Utilizarea functionala

### Art. 2 Utilizari admise

1. Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
2. Clădiri de cazare în sistem internat pentru instituțiile de învățământ.

### Art. 3 Utilizari cu conditii

1. Locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996
2. Facilități de cazare cu condiția ca ele să aparțină și să fie administrate de instituțiile de învățământ și cercetare localizate în U.T.R.
3. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
4. Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.

### Art. 4 Utilizari interzise

1. Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
2. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
3. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
4. Construcții provizorii de orice natură.
5. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

## C. Conditii de amplasare

### Art. 5 Caracteristicile parcelelor

1. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă.
2. Parcelele construibile vor trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
  - front stradal mai mare sau egal cu 12m;
  - adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul stradal.

### Art. 6 Amplasarea fata de aliniament

1. Clădirile se vor retrace cu cel puțin 6 m de la aliniament.
2. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

### Art. 7 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

1. În cazulexistenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.
2. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară a ultimului nivel înainte de etajul retras sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.



3. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt.
4. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

#### **Art. 8 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

1. Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

#### **Art. 9 Circulații și accese**

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
2. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.
3. **Accesul carosabil** va avea lățimea de maximum 3.5 m.
4. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
5. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.
6. Se va asigura în cazul unor parcele de dimensiuni mari, cu multiple corpuri de clădire trasee velo și pietonale adecvate racordate la rețeaua localității.
7. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.)

#### **Art. 10 Staționarea autovehiculelor**

1. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

##### **Necesarul de parcaje:**

1. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
2. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
3. Staționarea în curțile clădirilor nu este admisă decât în număr limitat, destinată vizitatorilor și doar în curți exclusiv de serviciu.

#### **Art. 11 Înălțimea maximă admisă**

1. Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane (S+parter + 2 etaj + mansardă / nivel retras).
2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.
3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15m.

#### **Art. 12 Aspectul exterior al cladirilor**

<sup>1</sup>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).

#### **Art. 13 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor**

<sup>1</sup>Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

<sup>2</sup>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

<sup>3</sup>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

<sup>3</sup>Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

<sup>4</sup>Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:

- Reducere a consumului de energie pentru răcire
- Reducere a consumului de energie pentru încălzire
- Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.)
- Producere de energie din surse regenerabile
- Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
- Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

#### **Art. 14 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

<sup>1</sup>Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

<sup>2</sup>Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>3</sup>Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

<sup>4</sup>Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

#### **Art. 15 Spatii libere si spatii plantate**

<sup>1</sup>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

<sup>2</sup>Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

<sup>3</sup>Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol.

**Art. 16 Imprejmuiri**

<sup>1</sup>Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

<sup>2</sup>Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

<sup>3</sup>Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

<sup>4</sup>Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

**D. Indici de ocupare si utilizare a terenului**

**Art. 17 procentul maxim de ocupare a terenurilor**

<sup>1</sup>. Pentru parcele comune - 60%

<sup>2</sup>. Pentru parcele pe colt : 75%

**Art. 18 Coeficientul de utilizare maxima a terenului**

<sup>3</sup>. Pentru parcele comune - 2.4

<sup>4</sup>. Pentru parcele pe colt : 3

## ID // ZONĂ DE ACTIVITATI ECONOMICE A UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DEPOZITARE SI LOGISTICA

### A. Caracterul zonei

<sup>1</sup>Zonă dedicată activităților economice industriale, cu unități grupate pe zone monofuncționale.

<sup>2</sup>Este prezent un risc de contaminare crescut datorat activităților de producție defășurate aici.

<sup>3</sup>Unități depozitare și logistică, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

### B. Utilizarea functionala

#### Art. 1 Utilizari admise

1. depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.
2. recepția și expediția mărfurilor
3. transfer intermodal
4. operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
5. activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc.), sociale etc. - direct legate de funcția de bază
6. servicii direct legate de activitatea de bază
7. producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază
8. servicii de tip industrial
9. sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial, administrative, de depozitare, comerciale etc.
10. incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
11. formare profesională
12. poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.

#### Art. 2 Utilizari cu conditii

1. Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;
2. Funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.
3. Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

#### Art. 3 Utilizari interzise

4. Locuire de orice tip.
5. Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. În afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
6. Comerț en detail în clădiri independente etc.
7. Comerț și alimentație publică .
8. Garaje în clădiri provizorii.

9. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
10. Construcții provizorii de orice natură.
11. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
12. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
13. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### C. Conditii de amplasare

#### Art. 4 Caracteristicile parcelelor

1. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate /divizarea, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă.
2. Parcelele construibile vor trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
  - front stradal mai mare sau egal cu 50m;
  - adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul strada;
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp.

#### Art. 5 Amplasarea fata de aliniament

1. Aliniamentul existent se va conserva .
2. Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5 m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
3. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

#### Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

1. Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. - Retragera minimă este de 6m.
2. Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile.
3. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

#### Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- <sup>1</sup>Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

#### Art. 8 Circulatii si accese

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.
2. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

3. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
4. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
5. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
6. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **Art. 9 Stationarea autovehiculelor**

<sup>1</sup>Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

##### **Necesarul de parcaje:**

1. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
2. Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale.
3. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
4. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

#### **Art. 10 Înălțimea maximă admisă**

1. Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane
2. (S+parter + 2 etaj + nivel retras).
3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.
4. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16m.

#### **Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor**

<sup>1</sup>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).

#### **Art. 12 Condiții de echipare și evacuare a deșeurilor**

1. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
2. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
3. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
4. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
5. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

6. Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
- ☐ Reducere a consumului de energie pentru răcire
  - ☐ Reducere a consumului de energie pentru încălzire
  - ☐ Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.)
  - ☐ Producere de energie din surse regenerabile
  - ☐ Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
  - ☐ Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

#### **Art. 13 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.
2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
3. Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.
4. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

#### **Art. 14 Spații libere și spații plantate**

1. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
2. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
3. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei expertize dendrologice.

#### **Art. 15 Împrejmuiri**

1. Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
2. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
3. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
4. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

#### **D. Indici de ocupare și utilizare a terenului**

##### **Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenurilor**

1. Pentru parcele comune - 50%

##### **Art. 17 Coeficientul de utilizare maximă a terenului**

1. Pentru parcele comune - 1.0

## A // ZONA UNITATILOR AGRICOLE

### A. Caracterul zonei

Zonă dedicată activităților agricole cu unități grupate pe zone monofuncționale.

#### Art. 1 Reglementări pentru spațiul public

<sup>1</sup>Nu este cazul

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 2 Utilizări admise

1. unități agricole
2. producție agricolă
3. stațiuni și institute de cercetări agricole
4. ferme existente
5. Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare,
6. rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

#### Art. 3 Utilizări cu condiții

1. Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.
2. Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1 ha.
3. Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
  - (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;
  - (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha;
  - (c) parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute);
  - (d) folosiința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate – arător, livadă, pomet, pășune, fânaș;
  - (e) terenul va fi înscris în registrul agricol;
  - (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic;
  - (g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

#### Art. 4 Utilizări interzise

<sup>1</sup>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

### C. Condiții de amplasare

#### Art. 5 Caracteristicile parcelelor

<sup>1</sup>Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.



**Art. 6 Amplasarea fata de aliniament**

<sup>1</sup>Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

**Art. 7 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

<sup>1</sup>Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

**Art. 8 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

<sup>1</sup>Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

**Art. 9 Circulații si accese**

- <sup>1</sup> Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.
- <sup>2</sup> Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- <sup>3</sup> Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

**Art. 10 Stationarea autovehiculelor**

<sup>1</sup>Staționarea autovehiculelor se va organiza numai în interiorul parcelei / proprietatii.

**Art. 11 Înălțimea maxima admisa**

<sup>1</sup>Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

**Art. 12 Aspectul exterior al cladirilor**

<sup>1</sup>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).

<sup>2</sup>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

**Art. 13 Condiții de echipare si evacuare a deșeurilor**

<sup>1</sup>Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

<sup>2</sup>Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

<sup>3</sup>Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

**Art. 14 Spatii libere si spatii plantate**

<sup>1</sup>Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

<sup>2</sup>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

**Art. 15 Imprejmuiri**

<sup>1</sup>În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

**D. Indici de ocupare si utilizare a terenului**

**Art. 16 procentul maxim de ocupare a terenurilor**

<sup>1</sup>Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere:

P.O.T. max. = 0%

<sup>2</sup>Pentru construcții și amenajări agricole:

P.O.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

<sup>3</sup>Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

P.O.T. max. = 10% – se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

**Art. 17 Coeficientul de utilizare maxima a terenului**

<sup>1</sup>Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere :

C.U.T. max. = 0

<sup>2</sup>Pentru construcții și amenajări agricole:

C.U.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

<sup>3</sup>Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

C.U.T. max = 0,2 – se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

## V // ZONĂ DE SPAȚII VERZI

### A. Caracterul zonei

<sup>1</sup>Spații verzi, scuaruri, gradini, parcuri cu acces public.

<sup>2</sup>Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.

<sup>3</sup>Subzone

- Parcuri; (p)
- Complexe sportive; (s)
- Perdele de protecție; (pp)
- Alte categorii spații verzi amenajate

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

1. Plantații înalte, medii și joase
2. Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
3. Mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
4. Edicule, componente ale amenajării peisagere
5. Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
6. Unități de alimentație publică, adică de maxim 120 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc) ca și construcții temporare pe structuri ușoare
7. Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale. Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
8. Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale

#### Art. 2 Utilizări cu condiții

1. Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
2. Conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
3. 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.

#### Art. 3 Utilizări interzise

1. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Conditii de amplasare

### Art. 4 Caracteristicile parcelor

<sup>1</sup>Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

### Art. 5 Amplasarea fata de aliniament

<sup>1</sup>În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

<sup>1</sup>În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

<sup>1</sup>În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### Art. 8 Circulații și accese

1. Accesele actuale, rețeaua de alei, profilele și învelișul acestora se vor păstra ca regulă generală.
2. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
3. Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
4. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri

### Art. 9 Stationarea autovehiculelor

<sup>1</sup>Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

<sup>2</sup>Necesarul de parcaje: conform *Anexei 2*

### Art. 10 Înălțimea maximă admisă

<sup>1</sup>Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

### Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor

1. 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).
2. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
3. 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.
4. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

**Art. 12 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor**

- <sup>1</sup> Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.
- <sup>2</sup> Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- <sup>3</sup> Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

**Art. 13 Spatii libere si spatii plantate**

- <sup>1</sup> Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.
- <sup>2</sup> Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

**Art. 14 Imprejmuiri**

- <sup>1</sup> În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

**D. Indici de ocupare si utilizare a terenului**

**Art. 15 procentul maxim de ocupare a terenurilor**

- <sup>1</sup> P.O.T. max. = 5%

**Art. 16 Coeficientul de utilizare maxima a terenului**

- <sup>1</sup> U.T. max. = 0.1

## GC // ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

### A. Caracterul zonei

Zona GC reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

<sup>1</sup>Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC1: subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala

- Gestiunea deșeurilor: Zonă dedicată activităților de depozitare, sortare, neutralizare, tratare deșeurilor urbane, în beneficiul sănătății publice și mediului, în conformitate cu actele normative și reglementările în domeniu.
- Piața agroalimentară, piața de vechituri, obor: Terenuri sau grupuri de terenuri utilizate pentru organizarea unor piețe și zone comerciale cu caracter periodic sau permanent, adesea pe platforme betonate, permanentizate pe locații devenite prea mici în timp și extinse fără un plan director, P.U.Z. sau proiect complex și fără corelare cu sistemul urban. Disfuncționalități ale accesibilității, fluxurilor de marfă, parcajelor etc. necesită remediere.

GC2: Cimitir: Cimitire existente și utilizate sau cimitire propuse.

### B. Utilizarea funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

GC1 construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala:

1. birouri autonome;
2. incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică,
3. transportul public urban,
4. piețe comerciale,
5. salubritate,
6. întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V - Spații verzi);

G2 - cimitire și clădiri anexa:

1. Cimitire
2. Capela mortuara
3. Crematorii
4. Spații tehnice aferente funcțiunii de bază
5. Clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
6. Circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale
7. Se conservă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
8. Structură funcțională dedicată activităților de gestiune a deșeurilor, depozitare, sortare, neutralizare deșeurilor.
9. Plantații, rezultat al implementării unui program de reconstrucție ecologică a zonei.

### **Art. 2 Utilizari cu conditii**

- <sup>1</sup> GC1 se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme;
- <sup>2</sup> se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de 50.0 metri; se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (între 7.5 si 10,0 mp teren brut / un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere .

### **Art. 3 Utilizari interzise**

- <sup>1</sup> Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

### **C. Conditii de amplasare**

#### **Art. 4 Caracteristicile parcelelor**

- <sup>1</sup> GC1 pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 400 mp si un front la strada de minim 12m.
- <sup>2</sup> Pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu si un studiu de impact asupra mediului.
- <sup>3</sup> Pentru pietele comerciale se vor elabora documentatii de urbanism PUZ avizate conform legii.

#### **Art. 5 Amplasarea fata de aliniament**

##### **G1**

- <sup>1</sup> cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla în aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la strada;
- <sup>2</sup> în cazul incintelor tehnice situate în zone de activitati industriale, de servicii si depozitare, se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10.0 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a si de minim 8.0 metri pe strazile de categoria a III-a.
- <sup>4</sup> în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

#### **Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- <sup>1</sup> GC1 distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înaltimea cladirii, dar nu mai puțin de **6.0m**;
- <sup>2</sup> se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit;
- <sup>3</sup> în cazul în care activitatile constituie o sursa de zgomote si vibratii, în cazul în care au loc procese de productie non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.
- <sup>4</sup> distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumătate daca pe fatadele opuse nu sunt accese în cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza încăperi în care se desfasoara activitati permanente;
- <sup>5</sup> în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### **Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

<sup>1</sup>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

### **Art. 8 Circulații și accese**

GC1

<sup>1</sup>Se conservă accesul existent.

<sup>2</sup>Orice acces nou la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect elaborat conform avizului eliberat de administratorul acestora.

<sup>3</sup> În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

### **Art. 9 Stationarea autovehiculelor**

<sup>1</sup>Staționarea autovehiculelor se va organiza numai în interiorul parcelei / proprietății.

### **Art. 10 Înălțimea maximă admisă**

<sup>1</sup>Pentru clădiri noi regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P+2.

### **Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor**

<sup>1</sup>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).

### **Art. 12 Condiții de echipare și evacuare a deșeurilor**

<sup>1</sup>Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

<sup>2</sup>Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelei.

<sup>3</sup>Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

### **Art. 13 Spații libere și spații plantate**

<sup>1</sup> Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

<sup>2</sup> Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.

<sup>3</sup> parcajele din dreptul fatadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 10 locuri de parcare;

<sup>4</sup> suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

<sup>5</sup> Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.



**Art. 14 Împrejmuiri**

1. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private și cele orientate spre spațiul public vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2.20m.
2. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
3. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu caracterul zonei și în cazul unei extinderi cu caracterul împrejmuirii existente în măsura în care aceasta are o valoare arhitecturală proprie.
4. Nu se admite realizarea de noi accese sau deschideri în împrejmuire fără realizarea unui care să reglementeze, accese, parcaje, racordarea la trasee pietonale, velo etc.

**D. Indici de ocupare și utilizare a terenului**

**Art. 15 procentul maxim de ocupare a terenurilor**

1. Pentru cimitire: P.O.T. max. = 2%
2. Pentru piete: P.O.T. max. = 60%
3. Pentru gestiunea deșeurilor: P.O.T. max. = 60%

**Art. 16 Coeficientul de utilizare maximă a terenului**

4. Pentru cimitire: C.U.T. max. = 0.04
5. Pentru piete: C.U.T. max. = 1.2
6. Pentru gestiunea deșeurilor: C.U.T. max. = 0.9

## TE// ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

### A. Caracterul zonei

- Retele tehnico-edilitate existente (Gospodaria de apa, foraje, statie de epurare ape uzate menajere)
- Constructii si retele tehnico-edilitare propuse (statie de tratare, statie de pompare, statie de clorinare)

### B. Utilizarea functionala

#### Art. 1 Utilizari admise

1. Retele si instalatii tehnico-edilitare
2. Institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu

#### Art. 2 Utilizari cu conditii

1. Se vor respecta zonele de protectie pentru:
  - a) Foraje pentru alimentare cu apa (conform legislatiei in vigoare)
  - b) Statia de epurare: 300m raza de protectie sanitara masurata de la limita incintei
  - c) La intocmirea si avizarea documentatiilor PUZ pentru noile zone de locuit se vor stabili limitele de protectie ale retelelor magistrale

#### Art. 3 Utilizari interzise temporar

1. Se instituie o interdicție temporară de construire în subzonele afectate de dotările edilitare propuse, până la elaborarea, avizarea studiilor de prefezabilitate și amplasarea obiectivelor.

### C. Conditii de amplasare

#### Art. 4 Caracteristicile parcelelor

1. Se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare generală normelor specifice, în vigoare.

#### Art. 5 Amplasarea fata de aliniament

1. Nu este cazul

#### Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

1. Nu este cazul.

#### Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

1. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

#### Art. 8 Circulatii si accese

1. Se conservă accesesele existente.
2. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect elaborat conform avizului eliberat de administratorul acestora.

#### **Art. 9 Stationarea autovehiculelor**

<sup>1</sup>Staționarea autovehiculelor se va organiza numai în interiorul parcelei / proprietatii.

#### **Art. 10 Inaltimea maxima admisa**

<sup>1</sup> Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

<sup>2</sup> Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

#### **Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor**

<sup>1</sup>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).

#### **Art. 12 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor**

<sup>1</sup>.Extinderile de retele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

<sup>2</sup>. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

<sup>3</sup>. Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

<sup>4</sup>. Rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, dacalegea nu dispune altfel.

<sup>5</sup>. Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

<sup>6</sup>Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelei.

<sup>7</sup>Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

#### **Art. 13 Spatii libere si spatii plantate**

<sup>1</sup>. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

<sup>2</sup>. Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.

<sup>3</sup>. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

#### **Art. 14 Imprejmuiri**

<sup>1</sup>.Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private si cele orientate spre spatiul public vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2.20m.

<sup>2</sup>. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

<sup>3</sup>. Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu caracterul zonei și în cazul unei extinderi cu caracterul împrejuririi existente în măsura în care aceasta are o valoare arhitecturală proprie.

<sup>4</sup>. Nu se admite realizarea de noi accese sau deschideri în împrejurire fără realizarea unui proiect care să reglementeze, accese, parcaje, racordarea la trasee pietonale, velo etc.

#### **D. Indici de ocupare si utilizare a terenului**

##### **Art. 15 procentul maxim de ocupare a terenurilor**

<sup>1</sup>. Nu se instituie P.O.T. maxim

##### **Art. 16 Coeficientul de utilizare maxima a terenului**

<sup>1</sup>. Nu se instituie P.O.T. maxim

## C// ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

### A. Caracterul zonei

Tipuri de subzone funcționale:

- **Cr a** : căi de comunicație rutieră existente
- **Cr b**: căi de comunicație rutieră propuse
- **Cf**: căi de comunicație feroviare

**Drumurile publice** sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi de categoria I, a II-a, a III-a, a IV-a și în autostrăzi , drumuri expres, drumuri naționale, județene și comunale.

**Ampriza drumului** este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

**Fâșiile de siguranță** sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

**Zona drumului public** este, suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil , trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

### B. Utilizarea functionala

#### Art. 1 Utilizari admise

Căi de comunicație și construcții aferente.

Servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei.

Rețele tehnico – edilitare.

Parcaje publice.

Spatii de stationare.

Platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.

Trotuare.

Alei pentru ciclisti.

Plantații de protecție.

Refugii și treceri pentru pietoni

Spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar

Construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare

Lucrări de terasament

Lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapetei de protecție, plantații de protecție, etc.

Gări, autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației.

## **Art. 2 Utilizari cu conditii**

### **• Cf**

<sup>1</sup>Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în incinta CF sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de-o parte și de alta a limitei cadastrale a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului REGIONALEI C.F.R. – Timișoara. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se poate construi sau planta arbori cu condiția ca aceste construcții sau plantații să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

<sup>2</sup>Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări deteren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

<sup>3</sup>Se vor respecta toate condițiile impuse de art. 20 din R.G.U.

### **• Cr**

<sup>1</sup>Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public DN se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri.

<sup>2</sup>Orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din R.G.U.

## **Art. 3 Utilizari interzise temporar**

<sup>1</sup>Interdicțiile temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unei trame stradale noi, terenurile pe care sunt propuse a se construi noi artere de circulație. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective (studii de prefezabilitate).

## **Art. 4 Interdicții definitive**

### **• Cf**

<sup>1</sup>Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m de o parte și de alta a caii ferate).

## **C. Conditii de amplasare**

### **Art. 5 Caracteristicile parcelor**

<sup>1</sup>Pentru construcțiile aferente căilor de comunicație se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

### **Art. 6 Amplasarea fata de aliniament**

<sup>1</sup>Nu se instituie o regulă.

### **Art. 7 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor**

<sup>1</sup>Nu este cazul

### **Art. 8 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

### **Art. 9 Circulații și accese**

#### **Accese carosabile**

<sup>1</sup>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 permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

<sup>2</sup>Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei la prezentul regulament.

<sup>3</sup>. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

<sup>4</sup>. Conform anexei la prezentul regulament.

#### **Accese pietonale**

<sup>5</sup>. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

#### **Art. 10 Stationarea autovehiculelor**

<sup>1</sup>. Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

<sup>2</sup>. Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primarii, conform legii.

<sup>3</sup>. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

#### **Art. 11 Inaltimea maxima admisa**

<sup>1</sup>. Nu este cazul

#### **Art. 12 Aspectul exterior al cladirilor**

<sup>1</sup>. Organizarea incintelor va ține cont de imaginea prezentată spre drumurile publice.

#### **Art. 13 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor**

<sup>1</sup>. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

<sup>2</sup>. De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa se racordeze, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

<sup>3</sup>. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

<sup>4</sup>. Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

<sup>5</sup>. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor

sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

<sup>6</sup>. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

<sup>7</sup>. Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

<sup>8</sup>. Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

<sup>9</sup>. Lucrarile prevazute la alin. (7) si (8), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

**Art. 14 Spatii libere si spatii plantate**

<sup>1</sup>. Se instituie obligativitatea realizarii de spatii verzi de aliniament de-a lungul drumurilor indiferent de prospectul acestora.

**Art. 15 Imprejmuiri**

<sup>1</sup>. Nu e cazul.

**D. Indici de ocupare si utilizare a terenului**

**Art. 16 procentul maxim de ocupare a terenurilor**

<sup>1</sup>. Nu se instituie POT maxim

**Art. 17 Coeficientul de utilizare maxima a terenului**

<sup>1</sup>. Nu se instituie CUT maxim



## 5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

În cadrul comunei Șagu în extravilan putem vorbi numai de următoarele terenuri:

- TA - Terenuri agricole
- TC - Terenuri ocupate de căi de comunicație rutiera și feroviara
- TN - Terenuri neproductive în extravilan
- TR - Terenuri cu rezervații - situri arheologice
- TG - terenuri pentru Gospodărie Comunală
- TS - Terenuri cu destinație specială
- TH - Terenuri aflate permanent sub ape
- TF - Terenuri forestiere

### 5.1. TA // TERENURI AGRICOLE

Autorizarea executării construcțiilor se face conf. art. 3 R.G.U.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Conform Legii 18/1991 – Legea fondului funciar Art. 2 în funcție de destinație, terenurile sunt:

Terenuri cu destinație agricolă, și anume:

- terenurile agricole productive – *arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, rasadnile și altele asemenea*
- cele cu vegetație forestieră, *dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate de construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole*
- *terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.*

#### Art. 1 Utilizari admise

<sup>1</sup> Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 26/1996 – Codul Silvic.

#### Art. 2 Utilizari cu conditii

<sup>1</sup> Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri, fazanerii, etc.)

#### Art. 3 Utilizari interzise

<sup>1</sup> Orice fel de construcții și amenajări ce excepția celor prevăzute de lege.

### 5.2. TC // Terenuri ocupate de căi de comunicație rutiere și feroviare

Conform ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor și legii nr. 82/1998 pentru aprobarea ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificări și completări)

**CAPITOLUL I secțiunea I**

Art. – (1) Regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private, dobândirea și folosire terenurilor, conducerea, coordonarea și controlul activităților în legătură cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice și private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, întreținerea și exploatarea drumurilor.

(2) Prevederile prezentei ordonate se aplică integral tuturor drumurilor publice și parțial, drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice.

(4) Fac parte integrată din drum, podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

(5) De asemenea, se consideră că făcând parte din drum clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatarei drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

**CAPITOL I secțiunea a II -a**

Art. 5 – Din punct de vedere funcțional și administrativ – teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

- Drumuri de interes național
- Drumuri de interes județean
- Drumuri de interes local

Art. 6 – Drumurile de interes național aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale, care asigură legăturile cu Capitala țării, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes strategic național, între ele, precum și cu țările vecine.

Art. 7 – Drumurile de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene care asigură legătura între:

- Reședințele de județ cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună
- Reședințe de comună

Art. 8 – Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se află și cuprind:

Drumurile comunale, care asigură legăturile între:

- Reședință de comună cu satele componente sau alte sate
- Sate

Drumurile vicinale sunt drumuri ce deserveșc mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora.

**CAPITOL II secțiunea I**

Art. 16 – (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv 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 lucrările de consolidări ale terenului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa 1 la prezenta ordonanță.

Anexa nr. 1

Limitele zonelor drumurilor

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului:

- Drumuri naționale – 22 m
- Drumuri județene – 20 m
- Drumuri comunale – 18 m

Fiecare reprezentând distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

### **CAPITOLUL II secțiunea V**

Art. 46 – Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

#### 5.3. TN // Terenuri neproductive din extravilan

#### 5.4. TR // Terenuri cu rezervații - situri arheologice

##### **RETEAUA NATURA 2000**

NATURA 2000 are ca obiectiv principal stoparea declinului biodiversității prin identificarea, menținerea și reconstrucția arealelor cheie pentru protejarea faunei și florei sălbatice.

În cadrul terenurilor din extravilan aflate sub incidența rețelei NATURA 2000, implementarea acestora va aduce cu sine o serie de beneficii, atât pentru ecosisteme cât și pentru sistemele socio – economice.

Potențialele beneficii socio economice atrase de către implementarea NATURA 2000 se pot rezuma la :

- posibilitatea atragerii de investiții noi și fonduri europene
- producerea și promovarea de branduri locale
- dezvoltarea turismului eco și agroturismului din perimetrul sitului NATURA 2000
- generarea de noi locuri de muncă
- oportunități pentru educație, infrastructură, sănătate etc.

Declararea siturilor NATURA 2000 implică respectarea anumitor obligații dintre care cele mai importante amintim :

- evitarea activităților care ar putea afecta în mod semnificativ speciile sau habitatele pentru care a fost desemnată zona ca sit NATURA 2000;
- adoptarea unor măsuri adecvate pentru conservarea speciilor și habitatelor din zonă;
- utilizatorii de terenuri trebuie să asigure menținerea habitatelor și a speciilor prin măsuri de management adecvate, de lungă durată.

##### **SITURI ARHEOLOGICE**

Există situri arheologice clasate pe teritoriul comunei Sagu.

<sup>1</sup> Așezarea hallstătiană de la Cruceni - "Movila Teșită" / ansamblu anonim

(Categorie: locuire civilă)

(Tip: Așezare)

<sup>2</sup> Firiteaz-ESE

*Denumirea punctului: ESE, Cod RAN: 12171.06*

3. Firiteaz-SV

*Denumirea punctului: SV, Cod RAN: 12171.05*

4. Firiteaz - Țârvenca

*Denumirea punctului: Țârvenca, Cod RAN: 12171.07*

5. Firiteaz - Dealul Golumbului

*Denumirea punctului: Dealul Golumbului, Cod RAN: 12171.09*

6. Hunedoara Timișană-Situl B07\_B08

*Denumirea punctului: Situl B07\_B08, Cod RAN: 9271.15, 9271.163*

7. Hunedoara Timișană- Situl B3\_2

*Denumirea punctului: Situl B3\_2, Cod RAN: 12153.02*

8. Hunedoara Timișană-Sud

*Denumirea punctului: Sud, Cod RAN: 12199.03*

9. Hunedoara Timișană-Est

*Denumirea punctului: Est, Cod RAN: 12199.01*

10. Hunedoara Timișană-N

*Denumirea punctului: N, Cod RAN: 12199.02*

11. Șagu-Situl A1\_1

*Denumirea punctului: Situl A1\_1, Cod RAN: 12153.01*

12. Șagu-Vest

*Denumirea punctului: Vest, Cod RAN: 12153.05*

13. Șagu-Lângă Gară

*Denumirea punctului: Lângă Gară, Cod RAN: -*

### 5.5. TH // Terenuri aflate permanent sub ape

Zona cuprinde suprafețele aflate sub ape, din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

#### **Art. 1 Utilizari admise**

- Captări de apă
- Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.
- Lucrări specifice de întreținere a canalelor de desecare.

#### **Art. 2 Utilizari cu conditii**

- <sup>1</sup> Lucrări de poduri, lucrări necesare 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, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.
- <sup>2</sup> Debarcadere, amenajări pentru activități sportive, de agrement, pescuit, cu condiția respectării tuturor 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, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.

#### **Art. 3 Utilizari interzise**

- <sup>1</sup> Orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

## ANEXE

### CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR

#### **Rețele de alimentare cu apă și canalizare**

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

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 de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării;
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m)

pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime;

- Din prescripțiile “Normelor de igienă” privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2018 menționăm că :

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

#### **Rețele de alimentare cu energie electrică**

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

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

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

Rețelele electrice existente și propuse în localitatea studiată respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referința la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 – Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 kv.
- PE 104/93 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kv.
- PE 106/95 – Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/89 – Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.

- Ili – Ip 5 – ICEMENERG 89 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.
- STAS 8591/1-91 – Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 – Ministerul Chimiei și Petrochimiei – Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 – Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
- PE 123 – 78 – Normativ privind sistematizarea, amplasarea construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

### Rețele de gaze naturale

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport 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 nominală mai mică de 110 kv posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu liniile CF, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- balastiere în râuri	530 m
- depozite de gunoaie	80 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 I 6-86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 6000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bari):

- 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 drumurilor carosabile	8 m

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ – Secția de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații , construcții sau obstacole subterane – normativ I 6-86 și STAS 8591/1-91:

Instalația, construcția sau obstacolul subteran	Distanța 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
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată : - rambleu - debleu	5,5	5,5

## ACCESE CAROSABILE

### **01 Constructii de locuinte**

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

**02 Locuinte semicolective** cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

**03 Locuintele colective** cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

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

### **04 Toate categoriile de constructii**

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.



## PARCAJE

**Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.**

**Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.**

### ***Constructii comerciale***

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa.

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

### ***Constructii de cult***

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

### ***Constructii de invatamant***

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

### ***Constructii de sanatate***

Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

### ***Constructii sportive***

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

### ***Constructii si amenajari de agrement***

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

### ***Constructii de turism***

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

***Constructii de locuinte***

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 - 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun;
- cate un loc de parcare la 2 - 10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60 - 100% .

***Constructii industriale***

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

## SPATII VERZI SI PLANTATE

**Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.**

### ***Constructii comerciale***

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, 2 - 5% din suprafata totala a terenului.

### ***Constructii de cult***

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

### ***Constructii de sanatate***

Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

### ***Constructii si amenajari sportive***

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.

### ***Constructii de turism si agrement***

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

### ***Constructii de locuinte***

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 25mp/persoana.