

**ATTICO BARTER CLUB S.R.L. BUCURESTI**

**PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)  
COMUNA **POPESTI LEORDENI**  
JUDETUL ILFOV**

**VOLUMUL III: REGULAMENT AFERENT  
(P.U.G.)**

**BENEFICIAR:  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI,  
**POPESTI LEORDENI****

**București, 2000**

# CUPRINS

## I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone si subzone functionale

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- L - Zona pentru locuinte
- IS - Zona de institutii si servicii publice
- ID - Zona unitatilor productive industriale si agro - zootehnice
- A - Zona pentru unitati agricole
- C - Zona pentru cai de comunicatie
- SP - Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- DS - Zona cu destinatie speciala
- GS - Zona pentru gospodarie comunală
- TE - Zona pentru echipare edilitara

## V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN INTRAVILAN

- TA - Terenuri agricole
- TF - Terenuri forestiere
- TH - Terenuri aflate permanent sub ape
- TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatie
- TN - Terenuri neproductive
- TS - Terenuri cu destinatie speciala

## VI. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA - U.T.R.

**NOTA:**

CONTINUTUL CAPITOLELOR 1-4 DIN PREZENTUL REGULAMENT ARE CARACTER GENERAL, APLICABIL LA ORICE LOCALITATE. SELECTIA SI DETALIEREA REGLEMENTARILOR, IN FUNCTIE DE POZITIA, MARIMEA SI IMPORTANTA LOCALITATII SE FACE IN CAPITOLELE 5 - U.T.R.

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTA PRIN CORELAREA CU REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, APROBAT PRIN H.G.R. NR.525/16.06.1996 SI CU GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE LOCALE, APROBAT DE URBANPROIECT BUCURESTI SI APROBAT CU ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.11.1996

## **DISPOZITII GENERALE**

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

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicitand prevederile documentatiilor de urbanism si cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor (v.art.1 –Regulamentul general de urbanism –rolul Regulamentului).

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. sau P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu **Legea nr.50/1991 (modificata, completata si republicata in decembrie 1996) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri privind realizarea locuintelor, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991, privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:**

- \* Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr.50/1991, republicata 1997)
- \* Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicata 1998)
- \* Legea administratiei publice locale (nr.69/1991, republicata 1997)
- \* Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr.54/1998)
- \* Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr.33/1994)
- \* Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr.7/1996)
- \* Legea privind calitatea in constructii (nr.10/1995)
- \* Legea privind protectia mediului (nr.137/1995)
- \* Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.43/1997, republicata 1998)
- \* Legea privind protectia patrimoniului national (nr.41/1995)
- \* Legea apelor (nr.107/1996)
- \* Legea privind protectia publica si regimul juridic al acesteia (nr.213/1998)
- \* Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998)
- \* H.G.R. nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- \* H.G.R. nr.59/1999, pentru modificarea art.2 din H.G.R. nr.525/1996
- \* Codul civil
- \* Codul silvic

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei localitati.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in documentatia de urbanism P.U.G. sau P.U.Z. a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.) cu prescriptii specifice.

U.T.R. este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limite cadastrale sau naturale.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent se preiau si se detaliaza in cadrul documentatiilor P.U.Z. sau P.U.D. in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- \* obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.);
- \* din fisa U.T.R. din Regulamentul in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T. regim de aliniere si inaltime);
- \* la prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte;

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului local (sau judetean) si constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii P.U.G. este necesara modificarea acesteia, conform Legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale P.U.G. si a Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea procedurii initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere **reguli de baza** privind ocuparea terenului, cuprinse in acte normative (legi sau norme departamentale) care statueaza – direct sau indirect utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

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

- \* pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu ( v. Legea nr.9/1993)
- \* conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit pe urmatoarele categorii:
  - monumentele si situri arheologice;
  - ansamblurile de arhitectura;
  - cladiri memoriale;
  - monumente de arta plastica;
  - zone cu valoare istorica si peisagistica;
  - zone si cladiri cu valoare ambientala;

Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr.50/1991 (republicata in 1997) privind autorizarea executatiei constructiilor si Ordinul comul M.L.P.A.T. si Ministerului Culturii nr.589/1991- 130/1991, privind masurile in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii, si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu:

- \* protejarea zonelor cu valoare ambientala, peisagistica, ecologica, arheologica si sanitara;
- \* securitatea constructiilor si realizarea acestora conform Normativului P100/1991 si Ordonantei guvernamentale nr.2/1994 privind calitatea constructiilor;
- \* realizarea constructiilor in conformitate cu Normativul A.L.A. -P102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statului Major de Aparare Civila, conform art.5 din H.G.R. 531/1992, conform prevederilor art.33, 78 si 79 din Legea nr.106/1996;
- \* respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public;
- \* **autorizarea directa a executarii constructiilor se va face in lipsa aprobarii P.U.G. numai in conditiile stabilite de Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) - v. cap.IV, art.36, art.38 si art.39 din R.G.U.**

Adaposturile de aparare civila vor fi prevazute la subsolul cladirilor in conformitate cu recomandarile Normativului **P102/1978** cu privire la amplasarea, capacitatea de adapostire, protectia adaposturilor, modalitatilor de executie, datele de calcul, elementele de constructii, si instalatiile necesare.

Autorizatia de constructie se va emite conform prevederilor art.4 din **Legea nr.50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata in M.Of. nr.3 din 13.01.1997.

Autorizarea de constructie emisa fara avizul Comandamentului protectiei civile, inspectoratului de protectie civila judetean sau al municipiului Bucuresti contravine **art.33 din Legea nr.106/1996** si se sanctioneaza potrivit art.78 litera f, coroborat cu art.79 libera b din aceeasi lege.

Avizarea investitiilor in constructii pe linie de protectie civila se va executa conform **Ordinului nr.46/21.06.1997** al Ministerului Apararii Nationale iar taxa de avizare se va stabili pe plan local, conform prevederilor art.33 din Legea nr.106/1996, si se va achita in contul primariei locale.

Pentru constructiile avizate cu obligativitatea executarii de spatii de adapostire se retine, de catre cel care va acorda avizul, un set din documentatie.

Pentru constructiile la care, potrivit legii, nu se justifica obligatia de a se proiecta si executa adaposturi de aparare civila ( cheltuielile depasesc 5% din valoarea constructiei), se va retine certificatul de urbanism, memoriul tehnic de specialitate si planul de arhitectura.

La dimensionarea suprafetelor si volumelor, adaposturile de protectie civila se va tine seama de urmatoarele cerinte:

- |                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| * suprafata minima alocata:       | 1mp/persoana    |
| * volumul minim alocat:           | 2.5 mp/persoana |
| * suprafata minima a adapostului: | 9 mp            |
| * volumul minim al adapostului:   | 22.5 mc         |

Se avizeaza fara obligativitatea de a prevedea adapost de protectie civila urmatoarele tipuri de investitii in constructii:

- \* locuinte unifamiliale cu cel mult 3 camere, dependinte si fara subsol
- \* statiile de benzina si constructiile aferente acestora, aflate la o distanta mai mica de 50 m de rezervoarele de combustibil
- \* locasele de cult
- \* caile de comunicatii si lucrarile de arta
- \* retelele de distributie electrica si posturile TRAFU
- \* retelele de distributie apa, produse petroliere, statiile si posturile de masurare si reglare gaze
- \* constructiile provizorii de orice fel (caracterul de constructie provizorie trebuie sa rezulte din certificatul de urbanism)

Cadrul legal de infiintare a zonei libere in tara noastra il constituie Legea nr.85/1992 privind regimul zonelor libere care precizeaza aspectele legate de autorizarea de infiintare, administrare si coordonare a activitatii acestora, facilitati, operatiuni si resurse financiare, sanctiuni etc.

Administrarea zonei libere este proprie, se organizeaza si functioneaza ca regii autonome, atributiile sale stabilindu-se prin Regulamentul aprobat prin Hotarare guvernamentala.

Coordonarea activitatii administratiilor se exercita de catre Agentia zonelor libere din cadrul Ministerului Transporturilor. Acesta a elaborat „Metodologia privind intocmirea documentatiei pentru aprobarea regimului de zona libera”.

Pe langa legea 84/1992 exista si alte reglementari care faciliteaza cadrul de organizare administrativa si de dezvoltare a zonelor libere:

- \* Legea nr.15/1990 privind regiile autonome si societatile comerciale;
- \* Legea nr.31/1990 privin investitiile
- \* Legea nr.33/1991 privind activitatiile bancare;
- \* Legea nr.35/1991 privind investitiile straine, etc.

In principiu, zona libera asigura desfasurarea activitatilor complexe comerciale, de prelucrare, tranzactionale, stimulate de accesul marfurilor in regim liberalizat, atragand dupa sine crearea premiselor favorabile investitiilor de capital strain, ceea ce presupune combinarea acestora cu alti factori de productie, precum si cu asigurarea unei baza infrastructurale corespunzatoare.

Activitatile din cadrul zonei libere sunt precizate pe larg in Legea nr.84/1992 si includ:

- \* depozitare, ambalare, prelucrare, asamblare, fabricare, licitare, vanzare, cumparare, expertizare, reparare, etc.;
- \* expozitii, operatiuni financiar – bancare;
- \* transporturi, expeditii;
- \* constructii de obiective de utilitate publica, prestari servicii, etc.



## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCOPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CI PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este posibila respectand prevederile art.3 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan precum si schimbarea destinatiei acestora se realizeaza in conditiile respectarii art.4 din R.G.U.

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin plansa de Reglementari – zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de terenuri cu destinatie forestiera este interzisa in afara cazurilor exceptionale, cand se poate face conform art.5 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu resurse indentificate ale subsolului va respecta prevederile art.6 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se va face conform art.7 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate se va face conform art.8 –R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national se va face conform art.9 din R.G.U.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Asfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionare judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural – urbanistic, functional si compozitional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro – zootehnice, spitale, pietre agro – alimentare, etc.)

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar, se va lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea activitatiile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.



Este interzisă creșterea în mediul urban a animalelor mari în scopul sacrificării, mai ales în zonele centrale, acestea producând pe lângă gunoi animalier și perturbari în calitatea aerului, poluare fonică, prejudicierea relațiilor de bună vecinătate și a aspectului civilizat. De asemenea creșterea animalelor mici de curte se va face fără a deranja vecinătățile și fără a afecta spațiul public.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită în deaproape, aducându-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art.10 – R.G.U.

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 comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art.11 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza art.12 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnice – edilitare în localitate se va face conform art.13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art.14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibile P.O.T. și cu C.U.T. stabilit prin documentațiile de urbanism și precizate în Certificatul de urbanism (v. art.15 și anexa nr.2 din R.G.U.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art.16 din R.G.U.

**Procentul de ocupare a terenului -P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe și cai de acces/stationare) și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construcția) și suprafața terenului considerat.**

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic, P.O.T. arată cât din suprafața se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

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

Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente, etc.

9

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (v. art.17 si anexa nr.3 – R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari (infrastructura, statiile PECO, parcaje, garaje etc.) se va face conform art.18 –R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si a lucrarilor specifice in zona cailor navigabile se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor, conform art.19 – R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a infrastructurii feroviare se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor si conform art.20 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se va face cu avizul Ministerului Transporturilor conform art.21 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art.23 – R.G.U.

**Aliniament** – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex: linia casei, linia gardului, a lotului).

**Regim de aliniere** – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

\* pe aliniament;

\* restras de la aliniament in cazurilor:

- inscriere in registru de aliniere registrent;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea unor distante (benzi) de protectie – 4,0 –6,0 m;
- facilitatea crearii unor pietre, degajamente, alveole, in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelor de forma geometrica neregulata;
- regim de aliniere nou – retragerea minima obligatorie 3,0 – 5,0 m, la intersectii luandu-se in calcul asigurarea vizibilitatii.

Cladirile cu functiune productiva in zona industrială pastraza regimul de aliniere, dar nu mai putin de 10,0 m fata de aliniament.

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatie vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cadrul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga – dreapta.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,0 m – H/2), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (v.art.24-R.G.U.)

**Distanta minima prevazuta se majoreaza la :**

- \* 4,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite.
- \* 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcele vecina.
- \* constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorandu-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplarile la calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Se interzise construirea de cladiri cu functiune productiva, mai ales in zona centrala sau perimetrala acesteia.

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insozire, salubritate, securitatea in caz de seism etc.

**Distantele minim acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai putin de 3,0 m.**

**Axele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii Codului Civil.**

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferite corpuri de cladiri va fi H/2 dar nu mai putin de 4,0 m.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform distantei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor –v.art.25 si anexa nr.4 –R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art.26 – R.G.U.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurilor publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu – Legea nr.37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor in circulatie din localitati si teritoriul de influenta –C.242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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 conform art.27 –R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire, existindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art.28 –R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico – edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art.29 –R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de fose septice individuale sau de grup.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii parcelelor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art.30 – R.G.U.

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterrul specific al zonei.

In cazul de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimentionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante etc.) si cu respectara prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate la reparcelare latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,0 m si mai mare de 20,0 m, latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico – edilitare.

In cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuintele izolate cu patru fatade).

### Nota:

Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiarii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicat in 1996).

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (v. art.31 – R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adaptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional – urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitate obtinerii unor dominante compozitionale etc.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z..

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive ( unitati industriale, agro- zootehnice, depozite, gospodarie comunala, constructii aferente transportului feroviar etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico – edilitare si in cazul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei – V.art.32 –R.G.U..

Prescriptiile vor urmari armonizare constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ridmari prin gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Pentru cladirile sau ansamblurile cu valoare deosebita (monumente istorice de arhitectura etc.) se instituie zona de protectie pe o raza de 100,0 m in care prescriptiile vor fi in consecinta si prevazute in documentatiile urbanistice ce vor fi supuse avizarilor si aprobarilor de D.M.A.S.I.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJURIMI

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art.33 si anexa nr.5 – R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art.34 si anexa nr.6 – R.G.U..

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- \* plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii pe cca.40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- \* plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protectie).

In cadrul bilantului teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500 mp si cu una din laturi de 15,0 m.

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art.35 – R.G.U.

Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- \* in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

- 13
- \* gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de obtinile proprietarilor.
  - \* se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).
  - \* pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0.60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltimea de 2,20 – 2,60 m pentru asigurarea impotriva intruziunilor.

Nota:

Se recomanda ca indiferent de solutiile adaptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Regurile de baza privind modul de ocupare a teritoriurilor vor fi stabilite tinand seama de necesitate instituirii, dupa caz, a unor servituti de utilitate publica conform listei prezentate in anexa 1.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in teritoriul intravilan si acordarii Autorizatiilor de constructie, a rezultat zonificare functionala figurata grafic in partea desenata.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual cat si in parte de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand noul intravilan.

Delimitarea zonelor functionale in cadrul documentatiei are rol hotarator in **amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii –**

v. anexa nr 1 – R.G.U.

Astfel au fost indentificate urmatoarele **zone functionale**:

- \* L - zona de locuinte;
- \* IS - zona institutii si servicii publice;
- \* ID - zona unitatilor industriale, si depozitare;
- \* A - zona unitatilor agricole;
- \* P - zona de parc, sport, turism, recreere, rezervatie naturala, protectie;
- \* GC - zona gospodarie comunală;
- \* TE - zona constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- \* CC - zona cailor de comunicatie si constructii aferente;
- \* TDS - zona terenurilor cu destinatie speciala;
- \* D - zona de dezvoltare posibila a localitatii, de larga perspectiva (in extravilan).

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultand subzonele functionale ca subdiviziuni cu functiuni specializate. Se disting astfel:

- \* **C - zona centrala** – cuprinde subzonele diferite in special locuinte si servicii publice;
- \* **L - zona de locuinte cu subzonele:**
  - Lm - cladiri P – P + 1;
  - Li - cladiri peste P + 2.
- \* **IS - zona institutii si servicii publice cu subzonele:**
  - ISa - administrative si servicii;
  - ISi - invatamant si educatie;
  - ISs - sanitare;
  - ISc - cultura;
  - ISct - culte;
  - ISco - comerciale;
  - ISf - financiar – bancare;
  - ISt - turism;
  - ISas - asistenta sociala;
  - ISps - prestari servicii;
- \* **ID – zona unitati productie industrială**
- \* **A - zona unitati agricole**



\* **SP - zona parcuri si plantatii** cu subzonele:

- SPp - parc public;
- SPs - complex sportiv, stadion;
- SPpp - perdele de protectie;
- SPn - plantatii naturale, rezervatii;
- Spa - agrement.

\* **GC - zona gospodarie comunală** cu subzonele:

- GCc - cimitire;
- GCs - amenajari salubritate;
- Gce - statii de epurare

\* **TE - zona constructii aferente echiparii tehnico - edilitare;**

\* **C - cai de comunicatie si constructii aferente** cu subzonele:

- Cr - cai rutiere;
- Cf - cai ferate;
- Cn - cai navale;
- Ca - cai aeriene.

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole: (A) generalitati; (B) utilizare functionala si (C) conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus precum si a prescriptiilor continute in Regulamentul general de urbanism si in Regulamentul local de urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu aceasta, evitandu-se incomodarile si difunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona care le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificare existenta ocupa un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

## **L - ZONA PENTRU LOCUINTE**

### **A. Generalitati**

Funciune predominanta: locuirea  
compusa din :

- \* Lm - locuinte P - P + 1
- \* Li - locuinte > P + 2
- \* functiuni complementare: IS; SP; C; TE.;

### **B. Utilizarea functionala**

Utilizari permise:

- \* locuinte individuale P - P + 1;
- \* locuinte individuale P + 2 cu parter liber;
- \* locuinte colective P + 3 - 4 cu parter liber in zona centrala;

- 16
- \* constructii si amenajari pentru functiuni compatibile;
  - \* modernizari, supraetajari, intretinere.

Utilitati permise cu conditii:

- \* locuinte individuale. cu conditia existentei documentatiilor P.U.Z. sau P.U.D.; in zonele hasurate;
- \* respectarea avizului geotehnic;
- \* respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor P.O.T. , C.U.T.;
- \* documentatii obligatorii aprobate in cazul constructiilor in zonele protejate

Utilizari interzise:

- \* locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de contruibilitate;
- \* unitati poluante sau cu riscuri tehnologice;
  - \* respectarea interdictiei temporare a constructiei pana la intocmirea documentatiilor urbanistice in detaliu, acolo unde este cazul.

### C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei:

- \* Pentru a fi construbila o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap.9 din prezentul Regulament.
- \* Amplasarea conditiilor fata de aliniament prin respectarea cap.6 din prezentul Regulament.
- \* Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare – v.cap.6.
- \* Distantele minime intre cladirile aceleasi parcele - v. cap.6.
- \* Accese –v.cap.7.
- \* Conditii de echipare tehnico – edilitara – v.cap.8.

In situatia in care zona nu dispunde de retea publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- \* alimentarea cu apa din pututi, conditionat de asigurarea igienei general a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.
- \* evacuare apelor din sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt **neconstruibile**.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale:

- \* Regim de inaltime: v.cap.9 si cap.VI – U.T.R.;
- \* Aspect exterior: v.cap.9.

Se recomanda in cazul zonelor de protectie a monumentelor (raza: 100,0 m), prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a constructiei in sit sau intre fronturile existente prin prezentarea a cat trei cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse.

Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale etc.

In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfasurari, sectiuni.

\* parcaje, spatii verzi, imprejmui: v. cap.10;

\* indici P.O.T. si C.U.T.: v.cap.5 si cap.VI – U.T.R. (valori maxime)

Pentru subzonele Lm se propun:

\* P + 1 – loturi de:

300 mp – P.O.T. = 30%; C.U.T. = 0,60
500 mp – P.O.T. = 18%; C.U.T. = 0,36
1.000 mp – P.O.T. = 20%; C.U.T. = 0,40

\* P + 2 – loturi de

300 mp – P.O.T. = 30%; C.U.T. = 0,90
500 mp – P.O.T. = 18%; C.U.T. = 0,54
1.000 mp – P.O.T. = 20%; C.U.T. = 0,60

## IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

### A. Generalitati

Funcțiune predominata: institutii si servicii de interes general compusa din:

\* Sa; ISi; ISs; ISc; ISct; ISco; ISf; ISas; Isps.

\* functiuni complementare: L; SP; C.

### B.Utilizare functionala

Utilizari permise:

\* unitati de interes public din categoria: invatamant, sanatate, administratie, cultura.

Utilizari permise cu conditii:

\* intocmirea P.U.Z. sau P.U.D., dupa caz, in zonele aflate in interdictie temporara de construire;

\* elaborarea P.U.D. pentru obiectivele de utilitate publica;

\* documentatii specifice avizate si aprobate pentru investitiile din zonele protejate;

\* rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii aprobate;

Utilizari interzise:

\* unitati poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice;

\* amplasari de constructii (chioscuri) cu caracter permanent si fara elaborarea unor P.U.D. –uri.

## C. Condiitii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Conditii specifice de amplasare pe tipuri de dotari.

Principii, reguli si norme referitoare la:

- a. cerere potentiala;
- b. zona deservita;
- c. raza de servire;
- d. suprafata minima de teren/locuitori.

## ISI - UNITATE DE INVATAMANT

A se vedea si Anexa nr.1 – 1.6 din R.G..U.

### Principii:

- \* cuplarea, in masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite (de ex: scoala + gradinita);
- \* asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- \* favorizarea conlucrarii cu amenajarile sportive publice;
- \* evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (in special greu) – in caz contrar se vor practica retrageri de cel putin 40,0 m fata de axul drumului;
- \* asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- \* conlucrarea cu alte unitati de interes public (ISs; ISc; ICco; SPs; SPp).

### Reguli:

- \* evitarea amplasarii in vecinatatea surselor de poluare;
- \* evitarea trenurilor impropii construirii;
- \* asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- \* asigurarea echiparii tehnico – edilitare;
- \* asigurarea conditiilor de igiena si protectia impotriva incendiilor;
- \* retrageri de minim 20,0 m fata de aliniament;
- \* asigurarea parcajelor;
- \* parcela va avea forma unui poligon regulat si un front stradal de min.50,0 m.

## Norme pentru:

OBIECTIVUL	CERERE POTENTIALA	SUPRAFATA DESERVITA	RAZA DE SERVIRE	SUPRAFATA MINIMA DE TEREN/LOC.
Gradinite	populatie prescolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp
Scoli primare si gimnaziale	populatie cu scolarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	zone 3.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15 -20 mp
Licee	populatie 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18 -20 mp
Scoli profesionale	populatie 15-18 ani; norma 4-6 elevi/100 loc.	localitate, teritoriu	1.000-1.500 m (15' mers pe jos; 30' cu trans. public	15 -20 mp
Scoli postliceale	populatie 19-22 ani; nenormat	oras, teritoriu	nenormabila	20 -25 mp
Institutiile de invatamant superior	populatie 19-24 ani; nenormat	oras cu min. 100.000 loc. teritoriu	nenormabila	25 -50 mp

## ISs –UNITATI SANITARE

A se vedea si Anexa nr.1 –1.7. din R.G.U.

## Principii:

- \* accesibilitatea la transport public;
- \* vecinatatii linistite;
- \* cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
- \* posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii si servicii publice (ISi; ISac; ISct; ISco);

## Reguli:

- \* evitarea amplasării in zone poluante;
- \* evitarea terenurilor impropriei construirii;
- \* asigurarea acceselor pietonale si carosabile, diferite pentru personal si pacienti;
- \* echiparea tehnico – edilitara;
- \* retragerea de min.40,0 m fata de axul drumului cu trafic intens;

- \* retrageri necesare asigurarii conditiilor de igiena si de protectie impotriva incendiilor;
- \* asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariatii;
- \* amenajarea spatiilor plantate.

**Norme pentru:**

OBIECTIVUL	CERERE POTENTIALA	SUPRAFATA DESERVITA	RAZA DE SERVIRE	SUPRAFATA MINIMA DE TEREN/LOC.
Crese	populatie 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp
Leagane copii orfani si abandonati	populatie cu 0-6 ani	localitate teritoriu	nenormabila	50 mp
Dispensar uman (2-4 circumscriptii)	6.000 consultatii/an/ 1.000 locuitori (5.000 loc/circumscriptie)	10.000 – 20.000 locuitori	1.000 – 2.000 m (25' mers pe jos)	0,04 mp
Dispensar policlinic	total populatie norma 7.000 consultatii/an 1.000 locuitori	zona localitate, 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca. 3.0 mp/1.000 locuitori
Farmacie	populatie totala; normabil functie de necesitati	zona cu cca.5.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	20.0 mp/1.000 locuitori
Spitale	total populatie; norma 1-2 paturi/1.000 locuitori	localitate teritoriu	nenormabila	50 -200 mp/pat

**ISc – UNITATI PENTRU CULTURA**

A se vedea Anexa nr.1 – 1.6 din R.G.U.

**Principii:**

- \* vecinatati linistite;
- \* cuplarea unitatilor de cultura cu profile diferite;
- \* conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice (ISi; Isct; Isco; SPs).

**Reguli:**

- \* evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse de poluare si pe terenuri impropriei construirii;
- \* asigurarea circulatiei carosabile si pietonale;
- \* echipare tehnico – edilitara;
- \* retragerea cu min.40,0 m fata de axul drumurilor cu trafic intens;
- \* retragerea fata de aliniamentul si de cladirile invecinate din ratiuni functionale;
- \* asigurarea parcajelor;
- \* spatii verzi plantate.

**Norme pentru:**

OBIECTIVUL	CERERE POTENTIALA	SUPRAFATA DESERVITA	RAZA DE SERVIRE	SUPRAFATA MINIMA DE TEREN/LOC.
Biblioteca publica	norma 7 val./loc. la zona deservita	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0.030 mp
Cinematograf	total populatie zona; norma 20-35 locuri/1.000 locuitori	10.000 – 30.000 locuitori	nenormabil	0.25 mp
Club	total populatie norma 3-4 locuri/1.000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0.10-0.20 mp
Teatru	total populatie norma 500 locuri/1.000 locuitori	50.0000 – 150.000 locuitori	nenormabil	0.10 mp

**Isct – UNITATI DE CULT**

A se avea in vedere si Anexa nr.1 – 1.4 din R.G.U.

**Principii:**

- \* accesibilitate la transportul public;
- \* vecinatati linistite;
- \* cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor (dupa caz);
- \* conlucrarea cu unitati si servicii publice (ISs; ISi; ISc; ISas; ISSps).

**Reguli:**

- \* amplasare in zone compatibile;
- \* evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii;
- \* asigurarea acceselor pietonale si carosabile;



- \* echiparea, dupa caz, cu retele tehnico – edilitare;
- \* orientarea fata de punctele cardinale;
- \* asigurarea parcajelor;
- \* spatii verzi si plantate.

Norme pentru:

OBIECTIVUL	CERERE POTENTIALA	SUPRAFATA DESERVITA	RAZA DE SERVIRE	SUPRAFATA MINIMA DE TEREN/LOC.
Biserica parohiala	populatie apartinand aceleiasi confesiuni; norma un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0.8 – 0.9 mp/enorias
Casa de rugaciuni	un pastor/200 persoane	functie de numarul de credinciosi	300-1.000 m	0.9 mp
Catedrala	populatia totala apartinand aceleiasi confesiuni; nenormat	localitate cu peste 100.000 locuitori	nenormabil	0.8-1.5 mp
Cimitire	populatie totala	total localitate	nenormabil	2.0-2.5 mp

### ISa, ISf –CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE SI ASIGURARI

A se vedea Anexa nr.1 – 1.1 si 1.2. din R.G.U.

#### Principii:

- \* asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- \* amplasarea dupa importanta (zona centrala);
- \* conlucrarea cu alte functiuni (ISS; ISCO; C; L).

#### Reguli:

- \* evitarea amplasarii in zone poluate sau pe terenuri impropriei construirii;
- \* amplasarea in zone compatibile: zona centrala sau alte centre de interes public;
- \* accese pietonale si carosabile;
- \* echipare tehnico – edilitara;
- \* retrageri de min. 40,0 m fata de axul drumurilor cu trafic intens;
- \* retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei in caz de cutremur, incendii etc.
- \* asigurarea parcajelor;
- \* spatii verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

## Norme pentru:

OBIECTIVUL	CERERE POTENTIALA	SUPRAFATA DESERVITA	RAZA DE SERVIRE	SUPRAFATA MINIMA DE TEREN/LOC.
Sedii, birouri, firme	total populatie	conform interesului public	nenormabil	0.05 mp
Cladiri ale administratiei locale	total populatie; norma: 3-4 angajati/1.000 locuitori	localitate	nenormabil	0.1 mp

## ISco - UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI SERVICII

A se vedea si Anexa r.1 – 1.3 din R.G.U.

## Principii:

- \* amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
- \* alegerea zonelor cu vad comercial;
- \* accesibilitatea la transportul public;
- \* conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie.

## Reguli:

- \* amplasarea in zone compatibile;
- \* evitarea terenurilor impropriei construirii;
- \* asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare
- \* echipare tehnico – edilitara;
- \* retragerea constructiei, dupa caz, fata de aliniament si vecinatati in scopul asigurarii aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor;
- \* asigurarea parcajelor si depozitarilor;
- \* amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

## Norme pentru:

OBIECTIVUL	CERERE POTENTIALA	SUPRAFATA DESERVITA	RAZA DE SERVIRE	SUPRAFATA MINIMA DE TEREN/LOC.
Complex comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari serviii de solicitare periodica)	total populatie ; norma 200 mpAdc/1.000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5` mers pe jos)	0.50 mp
Centru comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de solicitare periodica)	total populatie; norma 135 mpAdc/1.000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	500-1.000 m (15` mers pe jos)	0.65 mp
Magazin universal (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de solicitare periodica)	total populatie; norma 300 mpAdc/1.000 locuitori	localitate cu min. 30.000 locuitori; teritoriu	nenormabil	0.35 mp
Piata agroalimentara	total populatie norma 120 mpAdc/1.000 locuitori	localitate cu min. 30.000 locuitori; teritoriu	nenormabil	0.20mp
Statie service auto	total populatie	teritoriu	nenormabil	0.12 mp

## Isi – UNITATI SPORT SI DE AGREMENT

A se vedea si Anexa nr.1 – 1.8 si 1.9. din R..G.U.

**Principii:**

- \* accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public;
- \* cuplarea amenajarilor sportive;
- \* conlucrarea cu alte functiuni urbane (ISi; ISs; ISco; L; I/A; SP;).

**Reguli:**

- \* evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse poluante;
- \* evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlastinoase;
- \* amplasarea preferentiala in zone specializate;
- \* asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- \* echiparea tehnico – edilitara;
- \* asigurarea parcajelor;
- \* spatii verzi si plantete functie de tipul amenajarilor.

**Norme pentru:**

OBIECTIVUL	CERERE POTENTIALA	SUPRAFATA DESERVITA	RAZA DE SERVIRE	SUPRAFATA MINIMA DE TEREN/LOC.
Spatii amenajate pentru joc si sport aferente locului	total populatie din zona	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5` de mers pe jos)	1.0-1.3 mp
Amenajari sportive pentru invatamant	total populatie varsta 7 – 18 ani; norme diferite pe forme de invatamant	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15` de mers pe jos)	6.5 mp
Stadioane (orientarea terenurilor pe directia N –S cu devieri de max.15°)	populatie totala	localitate teritoriu	nenormabil	4.0-6.0 mp

**ISt – UNITATI PENTRU TURISM**

A se vedea si Anexa nr.1 – 1.20 din R.G.U.

**Principii:**

- \* vecinatati linistite, de preferinta in apropierea spatiilor verzi;
- \* accesibilitate la transport si comunicatii;
- \* conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport si loisir.

**Reguli:**

- \* evitarea amplasarii in preajma surselor poluante, pe terenuri inundate sau instabile;
- \* asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si pentru zonele de serviciu;
- \* echipare tehnico – edilitara;
- \* asigurarea parcajelor;
- \* menajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

**Norme pentru:**

OBIECTIVUL	CERERE POTENTIALA	SUPRAFATA DESERVITA	RAZA DE SERVIRE	SUPRAFATA MINIMA DE TEREN/LOC.
Hotel	populatie de deplasare (turism, afaceri) norma: 8-15 locuri/1.000 locuitori	localitate teritciu	nenormabil	50-150 mp
Motel	populatie de deplasare norma:5 locuri/1.000 locuitori	localitate teritciu	nenormabil	75-100 mp
Camping	populatie de deplasare (turism)	localitate teritciu	nenormabil	100 mp

**Nota:**

Pentru conditiile de amplasare in teritoriu (P.O.T., C.U.T.), orientare, accese carosabile, parcaje, spatii verzi si plantate si imprejmui se recomanda consultarea R.G.U. – Anexele nr.2, nr.3, nr.4, nr.5, si nr.6 si respectiv cap.5 si cap.10 din prezentul Regulament.

Pentru problemele legate de amplasarea constructiilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare se vor urmarii reglementarile din cap.6 din prezentul Regulament.

In cazul cladirilor distincte pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatatea din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai putin de 4.0 m.

Serviciile din categoria atelierelor de intretinere (auto, utilaje etc.), parcajele si spalatoriile chimice sa nu fie dispuse la distante mai mici de 15.0 m de fatadele locuintelor sau dotarilor publice, sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica.

Unitatile de mai sus, amplasate in imediata apropiere a zonelor rezidentiale, se recomanda a avea programul de lucru limitat pentru a nu disturba locuirea pe timpul noptii.

**Conditile de echipare tehnico – edilitara**

A se vedea si cap.8 din prezentul Regulament.

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau canalizare, se admite:

- \* alimentarea cu apa din puturi, conditionata de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare vecine;
- \* evacuarea in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcajele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate sunt neconstruibile. Restul unitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

**Regim de inaltime**

A se vedea si cap.9 si cap. VI –U.T.R. din prezentul Regulament.

Pentru institutii publice, regimul maxim de inaltime va fi in general de P + 4. Depasirile acestui regim de inaltime vor fi bine argumentate in documentatiile urbanistice de detaliu (P.U.D.). Nivelul de inaltime se va stabili pentru fiecare subzona in parte.

**Aspectul exterior al cladirilor**

A se vedea si cap.9 din prezentul Regulament.

Se recomanda in cazul zonelor de protectie a momentelor (raza:100 m), prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a constructiei in sit sau intre fronturi existente prin prezentarea a cate trei cladiei de o parte si de alta a fatadei propuse.

Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale etc.

In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfasurari, sectiuni.

Cladirile noi vor respecta caracterul arhitectural de zona si nu vor face nota distonanta cu acestea.

Pentru fatadele comerciale – vitrine – se vor intocmi documentatii care sa cuprinda plan de situatie si releveu al fatadei, fotografii ale fatadelor invecinate.

Forma, materialele si culorile firmelor se vor autoriza pe baza documentatiilor grafice aprobate.

**ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

**A. Generalitati**

Funciune predominanta: unitati de productie industriale si depozite.

Funcțiuni complementare: Cr; Cf; Gce; GCs; ISco; ISps; ISf; ISS; Ppp.

## B. Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- \* unități productive industriale și agricole.

Utilizări permise cu condiții:

- \* dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private prin terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D.;
- \* rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico – edilitare.

Utilizări interzise:

- \* realizarea micro – fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei de apă freatică;
- \* unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- \* amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care, prin natura lor au aspect dezagregabil (depozite de deseuri, combustibili solizi etc.). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă și medie.

## C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Caracteristicile parcelei:

- \* conform necesităților tehnologice și normelor specifice.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- \* unități productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective;
- \* se recomandă ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și al caracterului general al străzii;
- \* se recomandă retrageri de cca. 6.00 m față de aliniament în vederea realizării unei parcele de protecție spre drum;
- \* în cazul largirii, în perspectivă, a drumurilor se vor lua acoperitori de cca. 25.00 m față de axul străzii pentru retragerea construcțiilor;
- \* se vor asigura cel puțin 25.0 m între zona de producție și cea de locuințe pentru a putea fi plantate corespunzător (vegetație înaltă – salcam, plop, și joasă);
- \* pentru toate clădirile din subzonelle I/A se impune o distanță minimă de H/2, dar nu mai puțin de 4.0 m față de limita parcelei, în cazul învecinării cu locuințe distanță minimă este de 6.0 m



- \* se interzice cuplarea la calcan intre locuinte si constructii cu functiune productiva.

**Amplasarea constructiilor unele fata de celelalte:**

- \* distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare naturala, insorite, salubritate, securitate etc.;
- \* distanta minima obligatorie intre corpuri va fi H/2 (jumatatea din inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte), dar nu mai putin de 4.0 m.

**Accese:**

- \* toate cladirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile permiterii interventii pompierilor;
- \* accesele in subzonele I/A se rezolva in cadrul documentatiilor urbanistice de detalii ulterioare

**P.O.T. si C.U.T.**

- \* indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica in functie de necesitatile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local;
- \* se propun: P.O.T. -50%; C.U.T. - 1,5.

**Regim de inaltime**

- \* se propune o inaltime de maximum 15.0 m. Se admit depasiri in cazul bine justificate prin documentatii specifice si avizate de compartimentul de specialitate din cadrul Consiliului local

**Conditii de echipare tehnico – edilitara:**

- \* orice constructie noua destinata activitatilor productive industriale si depozite trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare si la reseaua electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii tehnico – edilitare.

**SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT**

**A. Generalitati**

Functiune predominanta: spatii plantate amenajate sau naturale compusa din subzonele PP; Ps; Ppp; Pa; Pn;

Functiune ecologica: ameliorarea micro – climatului si combaterea poluarii prin imbunatatirea compozitiei chimice a aerului (raport O – CO<sub>2</sub>).

Functiunea recreativa: sport, joc, agrement, odihna

Functiuni complementare: L; IS; I/A; GC; TE; C;

## B. Utilizare functionala

### Utilizari permise:

- \* amenajari de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- \* amenajari sportive inclusiv dotari si anexe (baze sportive, stadioane);
- \* zone, perdele si benzi de protectie spre cai de comunicatie rutiera si feroviare precum si intre zone functionale incompatibile, prin plantatii rezistente la nocivitati;
- \* plantatii decorative si pentru odihna in zone centrala;
- \* mentinerea, intretinere si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan.

### Utilizari permise cu conditii:

- \* constructii compatibile cu zona verde – dar nu mai putin de 10 – 15% din suprafata, cu elaborarea prealabila a documentatiei P.U.D. ce va fi supusa aprobarilor legale;
- \* amenajarea si reamenajarea zonelor de sport cu conditia elaborarii P.U.D;
- \* amenajarea spatiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de intretinere si favorizarea ecosistemelor;
- \* pentru orice fel de constructie se va solicita indicarea, in documentatia specifica, a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

### Utilizari interzise:

- \* se interzic constructiile care conduc la degradarea peisajului si a relatiilor de vecinatate;
- \* sunt interzise exploatarile terenului si lucrarile care conduc la degradarea cadrului natural si disparitia vegetatiei
- \* se interzice depozitarea deseurilor si a gunoiului menajer in zonele plantate.

## C. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

### Criterii specifice de amplasare:

- \* in zone cu vegetatie bogata si cadru natural pitoresc;
- \* in zone nepoluante, lipsite de umiditate si care nu prezinta pericol de inundabilitate;
- \* accesibilitatea la transportul in comun, asigurarea acceselor pietonale si carosabile, a parcajelor;
- \* suprafata ocupata de cladiri si circulatii sa nu depaseasca cumulat 15% din suprafata;
- \* inaltimea maxima de 7.0 m, cu posibile derogari printr-o documentatie justificativa, avizata si aprobata conform legii;
- \* echiparea tehnico – edilitara si salubritate;

Aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic;

**Norme pentru:**

<b>ZONA VERDE</b>	<b>CERERE POTENTIALA TOTAL POPULATIE</b>	<b>SUPRAFATA DESERVITA</b>	<b>RAZA DE SERVIRE</b>
Parc si gradini publice	5.0 mp/ locuitori	localitate	1.000 – 1.500 m
Zone agrementl	15 ha/ 1.000 locuitori	localitate	25 – 30 km
Parc – complex sportiv	5.0 mp/ locuitori	min 7.000 locuitori	1.000 – 2.000 m

**GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA****A. Generalitati**

Funcțiune predominantă: construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității, cimitire;

compusa din GCe; GCs; GCc.

Funcțiuni complementare: L, ID, A, SP.

**B.Utilizare functionala**

Utilizari permise:

\* construcții, instalații și terenuri necesare bunei gospodării a localității.

Utilizari permise cu conditii:

\* toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și direct precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.

\* cimitire și stații de epurare cu condiția asigurării distanțelor la cca. 50 m, respectiv 200-m și a respectării unei distanțe de cca. 1.000 m între rampa de gunoi și zone protejate (v. Norme de igienă privind mediul de viață al populației aprobat cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.981/1994)

**C. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor**

Caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și aliniere, cât și indicii maximi admisibili de control – cont. necesităților tehnice și normelor specifice;

În ceea ce privește aspectul exterior se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice;

Amplasarea și organizarea serviciului de salubritate – a se vedea cap.4 din prezentul Regulament.

**TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA**

A se vedea și cap.III – secțiunea a III-a, art.27, 28 și 29 din R.G.U.

**A. Generalitati**

Funcțiune predominanta: constructii si amenajari aferente retelelor tehnico – edilitare;

Funcțiuni complementare: L, ID, A, C, SP.

**B. Utilizare functionala**

Utilizari permise:

- \* institutii coordonatoare in domeniu;
- \* constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico – edilitare (gospodarie de apa, statie de reglare gaze etc.)

Utilizari permise cu conditii:

- \* constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv precum si solutiile si reglementarile propuse in proiectele de specialitate.

Utilizari interzise:

- \* se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural;
- \* sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protective inspre si dinspre obiectivul realizat conform normelor sanitare in vigoare.

**C. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor**

Se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza;

Caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, accesele, regimul de aliniere si inaltime si indicii P.O.T. si C.U.T. se determine conform necesitatilor tehnice si normelor specifice

Se propun: P.O.T = 50%; CCC.U.T. = 1.5

**C-ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE**

**A. Generalitati**

Funcțiune predominanta: cai de comunicatie compusa din: Cr: Cf: Cn; Ca.

Funcțiuni complementare: servicii compatibile functiei de baza si celelalte zone functionale.

## B. Utilizare functionala

### Utilizari permise:

- \* unitati ale intreprinderilor de transport;
- \* reseaua de strazi in intravilan ce apartin domeniului public (clasele tehnice I –IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80, revazut si modificat in 1989- „Caracteristicile arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale”);
- \* garaje, spatii de stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru
  - transportul in comun;
  - trotuare, refugii si alei pietonale;
  - benzi pentru biciclisti;
  - elemente de consolidare a partii carosabile;
  - amenajari intersectii;
  - benzi de aliniament, plantatii joase mediane;
  - echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;
  - lucrari de terasament;
  - lucrari si perdele protectie impotriva noxelor si poluarii fonice dinspre caile de comunicatie.

### Utilizari permise cu conditii:

- \* incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normelle admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscului de incendiu si explozie;
- \* delimitarea prin imprejmuii specifice a terenurilor destinate activitatii feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, in conformitate cu regulile de securitate feroviara;
- \* autorizarea realizarii constructiilor si instalatiilor in zone de protectie a infrastructurii feroviare (100 m stanga – dreapta masurata de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentatiilor de catre Ministerul Transporturilor si a S..N.C.F.R.

### Utilizari interzise:

- \* se interzice cuplarea cu cladirile de locuit;
- \* Se interzice orice constructie in zonele marcate cu hasuri ca fiind sub interdictie temporara de construire in cazurile:
  - trasee viitoare pentru cai de comunicatie;
  - amenajari intersectii pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire;

## C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conform normelor specifice.

Aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei in care se amplaseaza.

Pentru zona C caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de inaltime si aliniere si indicii P.O.T. si C.U.T. se stabilesc conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si cu respectarea reglementarilor din documentatiile de specialitate.

Aspecte exterior – se recomanda:

- \* noile cladiri sau amenajarile nu vor afecta caracterul zonei;
- \* imagine civilizata catre drumul public;
- \* parcaje publice bordate cu plantatii si marcate cu garduri vii de 1,20 m inaltime;
- \* amenajara pisagistica in cadrul incintelor si de – a lungul zonei feroviare in contact cu teritoriul intravilan.

Distantele ce se vor respecta intre diferitele tipuri de parcaje si cladiri, conform „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” –P732/1993 va fi:

- \* parcaje de carosabil sau pe trotuar - front cu comet, unitati productive, servicii – 5.00 m;
- \* parcaje – garaje pentru mai putin de 50 autovehicole - front de locuinte, birouri – 15.00 m;
- \* parcaje cu mai putin de 50 autovehicole fata de scoli, gradinite, spitale, camine de batrani – 25.00 m;
- \* parcaje cu peste 50 autovehicole fata de gradinite, scoli, camine de batrani, spitale – 75.00 m;
- \* parcaje situate paralel cu calcane – 5.00 m.

## **DS – ZONA DE DESTINATIE SPECIALA**

### **A. Generalitati**

Funciune predominanta: activitati cu profil special

### **B. Utilizare functionala**

Utilizari permise: activitati speciale si locuinte de serviciu

Utilizari permise cu conditii:

- \* se va tine seama de „Ordinul M.L.P.A.T. nr.126/D/1992 privind aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar”.

### **C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Conform normelor specifice

Aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei in care se amplaseaza;

**A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE**

**A. Generalitati:**

Funcțiune predominanta: agricola.

Funcțiuni posibile: L, IS, C, ID, SP.

**B. Utilizarea functionala**

Utilizari permise: activitati agricole, cai de comunicatie propuse, constructii instalatii necesare functionarii si gospodarii localitatii;

Utilizari permise cu conditii:

- \* locuinte, parcuri, zone de agrement etc. cu conditia elaborarii in prealabil a documentatiilor P.U.Z. si P.U.D. ce vor fi supuse aprobarilor legale;
- \* activitati si servicii, constructii si instalatii si alte functiuni autorizate numai pe baza unor proiecte avizate si aprobate conform legislatiei in vigoare;
- \* toate documentatiile pentru modificarea intravilanului vor fi supuse aprobarilor conform prevederilor legale.

Utilizari interzise:

- \* constructii sau categorii de lucrari care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl si pot degrada fondul funciar existent;
- \* depozitarea intamplatoare a deseurilor.

**C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Conform necesitatilor tehnice si normelor specifice functiunilor viitoare.



**V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN INTRAVILAN**

- TA – Terenuri agricole**
- TF – Terenuri forestiere**
- TH – Terenuri aflate permanent sub ape**
- TC – terenuri ocupate de cai de comunicatie**
- TN – terenuri neproductive**
- TS – Terenuri cu destinatie speciala**

## V.I. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru o mai buna operativitate a folosirii Regulamentului local de urbanism si urmaririi prescriptiilor cuprinse in acesta, teritoriul intravilan propus s-a subanpartit in unitati teritoriale de refeinta – U.T.R.

Fiecare U.T.R. in parte a fost delimitat pe baza criteriilor

- \* functiune predominanta;
- \* limite cadastrale si naturale;
- \* axele strazilor principale

si cuprinde prescriptii de constructibilitate specifice zonelor si subzonelor functionale precum si reglementarile U.T.R. respectiv.

Reglementarile la nivel de U.T.R. reprezinta o delimitare a prescriptiilor specifice diferite in permisiuni, conditionari si restrictii aplicabile numai acelui U.T.R. la care se refera.

Pentru usurinta, prescriptiile prevazute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafica, extrasa din planșa de Reglementari –zonificare functionala din partea desinata a documentatiei de urbanism.

U.T.R 1	ZONA CENTRALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOCUINTE P+1; P+3 (TIP URBAN), GOSPODARIE COMUNALA
U.T.R 2	ZONA LOCUINTE P; P+1; SERVICII PUBLICE; GOSPODARIE COMUNALA; CIMITIR; BISERICA.
U.T.R 3	ZONA REZIDENTIALA SERVICII PUBLICE , UTILITATI PUBLICE
U.T.R 4	ZONA INDUSTRIE; DEPOZITARE; SERVICII PUBLICE; UTILITATI PUBLICE
U.T.R 5	ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, SERVICII PUBLICE, LOCUINTE, UTILITATI PUBLICE
U.T.R 6	ZONA INDUSTRIALA " DANUBIANA"
U.T.R 7	ZONA AGRREMENT; SERVICII PUBLICE; UTILITATI PUBLICE
U.T.R 8	T.D.S.
U.T.R 9	ZONA GROAPA GUNOI " EXISTENT + PROPUS"
U.T.R 10	ZONA AFERENTA C.F.

**NOTA:**

Lucrarea a fost intocmita conform legii nr.50/1991 si a anexelor acesteia de URBANPROIECT, in 1997.

In decembrie 2000, Primaria comunei Popesti Leordeni a comandat la **ATTICO BARTNER CLUB S.R.L.** actualizarea proiectului ca urmare a introducerii recomandarilor din avize.

In continutul documentatiei se va regasi tratarea urmatoarelor categorii de probleme:

- \* problemele principale rezultate din analiza situatiei, disfunctionalitati si prioritati de interventie atat in teritoriu cat si in cadrul comunei;
- \* zonificarea functionala a terenurilor din localitati si stabilirea regimului juridic al acestora printr-un sistem de reglementari si servituti adecvate;
- \* volumul si structura potentialului uman, resurse de munca;
- \* potentialul economic al localitatii;
- \* organizarea circulatiei si a transportului;
- \* echiparea tehnico – edilitara;
- \* reabilitarea, protectia si conservarea mediului;
- \* conditii si posibilitati de realizare a obiectivelor de utilitate publica.

In urma studiului si a propunerilor de solutionare a acestor categorii de probleme mentionate mai sus, materialul ofera instrumentele de lucru necesare elaborarii, aprobarii cat si urmaririi aplicarii Planului Urbanistic General in urmatoarele domenii: proiectare, administratie centrala si locala, agenti economici, colectivitati sau persoane particulare, beneficiare.

**MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI**

**ORDIN**  
**Nr. 13N din 10.03.1999**

In temeiul Hotararii Guvernului nr.456/1994 privind organizarea si functionarea Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, modificata si completata prin Hotararea Guvernului nr.354/1995, 70/1996, 507/1997 si 6/1998;

In conformitate cu Hotararea Parlamentului Romaniei nr.6/1998 si cu Decretul nr.154/1998 privind numirea Guvernului Romaniei.

Urmare prevederilor Hotararii Guvernului nr.59/4.02.1999, Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului emite urmatorul

**ORDIN**

**Art.1. Se aproba reglementarea tehnica – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/1999.**

**Art.2. Autoritatile administratiei publice locale, prin compartimentele de specialitate, vor lua masuri pentru folosirea in teritoriu a Ghidului mentionat la art.1.**

**Art.3. Unitatile teritorial – administrative de baza care au contract elaborarea P.U.G. – urilor pana la publicarea prezentului ordin, precum si cele ce pot inscrie in termenele limita prevazute de H.G.R. nr.59/1999, vor continua si definitiva documentatiile ca P.U.G. – uri propriu-zise.**

**Art.4. Pentru unitatile teritorial – administrative de baza care nu au comandat elaborarea pana la publicarea prezentului ordin, documentatiile se pot constitui in P.U.G. –uri preliminate. In aceasta categorie se pot inscrie si P.U.G. –urile ce necesita actualizari ale regulamentelor locale de urbanism.**

**Art.5. Avizul unic al Consiliului judetean – reprezentat de comisia tehnica de urbanism si amenajarea teritoriului constituita prin Hotarea Consiliului judetean, precum si celelalte avize/acorduri prevazute in ghidul mentinat la art.1 se emit atat pentru P.U.G. propriu-zis cat si pentru P.U.G. preliminar.**

**Art.6. Prezentul ordin se publica in Monitorul Oficial al Romaniei - Partea I si intra in vigoare la data publicarii.**

**Art.7. Directia Programe de Cercetare si Reglementari Tehnice va aduce la indeplinire prevederile prezentului ordin.**

**MINISTRU,**

**Nicolae NOICA**

**ATTICO BARTER CLUB S.R.L.** Bucuresti, Sector 4, Str.Danielopol 3-5  
Ap.1, Tel./Fax: 337.13.73

## **COLECTIV**

**DIRECTOR:**

arh.Mircea LUPAN

**PROIECTANT:**

arh.Valentina LUPAN

**REDACTARE:**

st.arh.Simona COSTACHE  
st.ing.Silviu SANDA

# ANEXE