



## PROIECT 593

# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA ZVORISTEA, JUDEȚUL SUCEAVA

**Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Faza de proiectare: **P.U.G.**

Beneficiar: **PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL AL PRIMĂRIEI ZVORISTEA**

Proiectul conține:

- Vol. I - P.U.G.
- **Vol. II - R.L.U.**

## **CUPRINS**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism;
2. Baza legală a elaborării;
3. Domeniul de aplicare.

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. Zone și subzone funcționale**

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

### **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

### **VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

#### **NOTĂ:**

**FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII) ȘI CU GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/2000.**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comuna Zvoristea, atât în intravilan, cât și în extravilan.

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General comuna Zvoristea.

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale.**

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin 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 - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **2. Baza legală a elaborării**

S-a avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000 și GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT GM 007- 2000.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei Zvoristea se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii.

Proiectul PUG aprobat conform legii, se constituie într-un instrument la îndemâna Consiliului Local Zvoristea și are o valabilitate de 10 ani.

### 3. Domeniul de aplicare

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 privind organizarea administrativă a teritoriului României;

Intravilanul se referă la comuna **Zvoristea** și celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ al comunei Zvoristea.

Intravilanul aprobat conform planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, după obținerea Acordului Unic al Consiliului Județean Suceava, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată în 2006.

Suprafața teritoriului administrativ al comunei Zvoristea este de 6632 ha

Suprafața intravilanului localităților componente ale comunei și trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de 1485 ha. Suprafața intravilanului propus prin PUG este de 30 ha. Suprafața totală a intravilanului după actualizarea PUG este de 1515 ha.

Zonificarea funcțională a comunei Zvoristea s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

Deci, regulile de construire în intravilanul localităților componente ale comunei Zvoristea care fac obiectul prezentului Regulament se referă la :

**UTR 1:** Sat Zvoristea la N comunei ;

**UTR 2:** Sat Buda la N-W comunei ;

**UTR 3:** Sat Dealu la N-W comunei ;

**UTR 4:** Sat Stanca în centrul comunei ;

**UTR 5:** Sat Stancuța în W comunei ;

**UTR 6:** Sat Poiana în S-W comunei ;

**UTR 7:** Sat Slobozia în S-E comunei ;

## **UTR 8: Sat Serbanesti in E comunei ;**

care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

**Autorizarea directă** se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap.IV, art.36, 38 și 39 din R.G.U.

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

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

**Terenurile agricole din extravilan** s-au delimitat conform **planșei Nr.1** de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare **RGU**).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Zvoristea, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (actualizată în 16.10.2006) și a Legii 18/1991 (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 -2007). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

**Terenurile agricole din intravilan** se supun prevederilor **art.4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 2001, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire ". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

**Suprafețele împădurite din comuna Zvoristea s-au delimitat** conform **planșei** de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din **RGU**.

**Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic și Legea 141/1999 .

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

**Resursele de apă** ale comuna Zvoristea sunt puse în evidență în cadrul de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a **planșelor** de REGLEMENTĂRI și sunt detaliate în cadrul Memoriului General

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (captări, izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3 m.
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.

În ceea ce privește instituirea zonei de protecție cu regim sever pentru stațiile de pompare a apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta următoarele limite minime:

- captări de izvoare min. 50m;
- stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;
- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10 m. de la generatoarele exterioare ale acestora.

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

Punerea în evidență a zonelor cu **alunecări de teren** s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate. Oficiul Județean pentru Studii Pedologice și Agrochimie Suceava (OSPA) având la bază Studiul privind Caracterizarea Agrochimică a Solurilor pe 2004.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art.10** din **R.G.U.** În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale.

Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albie sau lunci.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de **zonele de servitute și** de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conform art.11 din RGU.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m (pe verticală).

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 SC E - ON MOLDOVA SA Suceava.

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin.(2) al art.12 din RGU** (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. NR. 195/2005 privind protecția mediului, care abrogă Legea nr. 137/1995. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997.

### **Securitatea la incendii:**

- ansamblurile de locuințe și instituții publice vor fi comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele (cu respectarea limitelor stabilite de codul civil), în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare ( luând în calcul suma ariilor construite efective);

- construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele menționate mai jos:

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
I – II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

**Notă:** 1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, distanțele se majorează cu 50%, dăru a fi mai mici de 15,00 m.

2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de securitate la incendii.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

**Orientarea față de punctele cardinale.** La autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de prevederile **art.17** din **RGU** (Anexa 3). În mod special, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fața da sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

**Amplasarea față de drumurile publice** va ține seama de prevederile **Art.18** din **RGU**.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, de 22,00m în cazul drumurilor naționale, de 20,00m în cazul drumurilor județene și 18,00m în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 a Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) și a Ord. nr. 7 din 29 ianuarie 2010 emise de Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul



autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu Ord. nr. 7 din 29 ianuarie 2010 privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, **distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.**

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

- 1.50m de la marginea exterioară a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului ;
- 2.00m la piciorul taluzului, prin drumurile în rambleu ;
- 3.00m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv ;
- 5,00m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

**Amplasarea față de aliniament** (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile **art. 23** din **R.G.U.**

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Se vor respecta prevederile **art.24** din **R.G.U.** și din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000 și **Codul civil**, art.461-471, art.590-599 și art.610-614.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2)**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**Distanța minimă prevăzută se majorează la:**

- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 7,0m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

**Distanțele dintre clădirile nealăturate**, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. **Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3,0m.**

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

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi  $H/2$  dar nu mai puțin de 4,0m.

**În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :**

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

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

- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3m;

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc., se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanță care să respecte normele de igienă și cele PSI;

- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul E-ON Moldova, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune de 220 kV se va face numai cu avizul CNTEE TRANSELECTRICA SA, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu;
- distanțele de siguranță între compartimentele de incendiu;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Respectarea condițiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesionale sau voluntare pentru situații de urgență.

– accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată, cu excepțiile menționate în regulament, pentru unele categorii de construcții la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii ( clădiri înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învățământ, etc. ).

- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00m și o înălțime de 3,50 m. Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- Asigurarea distanțelor de siguranță în limitele codului civil și siguranței privind limitarea propagării focului în interiorul compartimentului de incendiu și respectiv între compartimentele de incendiu, conform celor menționate anterior.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Accese carosabile.** Se vor respecta prevederile **art.25** din **RGU**, precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000 și Codul civil, art. 616-619.

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări

prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr.4 la **R.G.U.** prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție.

În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

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

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

La **realizarea de rețele edilitare** pe teritoriul comunei se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** și **art.28** din **R.G.U.**

În cazul comuna Zvoristea care are alimentare parțială cu apă, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura **Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale**, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.

- Pentru intervenție în caz de incendiu, pe instalația de alimentare cu apă se vor monta hidranți stradali, de preferință hidranți de suprafață – standard de referință 3479.

- Până la definitivarea instalațiilor de alimentare cu apă, pe sursele naturale ale localității se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de intervenție, marcate pe planșele aferente PUG-ului ( se vor menționa și marca locurile pe planșa anexată PUG-ului). Căile de acces la rampele de alimentare a autospecialelor de intervenție vor fi marcate la loc vizibil din intersecțiile drumurilor principale și secundare.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**Parcelarea.** În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art.30** din **RGU** și detalierile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI

PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

În cazul parcelelor, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 8,0m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesiunii, se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991, actualizată în 2014.

Se vor respecta prevederile RGU care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

#### **Înălțimea construcțiilor.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

**În situații excepționale**, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc..

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza **criteriilor de funcționalitate**, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

**Limitarea regimului de înălțime** se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

În general, în cadrul comuna Zvoristea se recomandă construcții cu **max. 1 nivel, P+1+M - cu înălțime de cca. 7-10 m la cornișă.**

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

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

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Parcajele** aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/93 (și proiect nr.6970/N/ 1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor **art.33** și Anexa nr.5 – **R.G.U.**

**Spații verzi.** Se vor respecta prevederile **art.34** și Anexa 6 din **R.G.U.**

**Împrejurimi.** Se vor respecta prevederile **art.35** din **R.G.U.** și se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. Zone și subzone funcționale**

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comuna Zvoristea s-a realizat cu respectarea **art.14** din **RGU** și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a **RGU**.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997. **Distanțele minime de protecție sanitară** între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul Comunei Zvoristea, vor fi:

- cimitire : 50m
- captări de izvoare min: 50m;

- stații de pompare, 10m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- instalații de tratare, 20m. de la zidurile exterioare a instalațiilor;
- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- aducțiuni , 10m de la generatoarele exterioare a acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3m.
- diguri de-a lungul râurilor spre cursul apei 10m. și spre zona incintelor 4m.
- fermă de animale, 200m;
- stații de epurare, 300 m;
- surse de apă de suprafață 100m. în amonte și 25 m. în aval.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăți acreditate.

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție formate din terenurile agricole existente limitrof cimitirelor, în funcție de terenurile libere existente. Dacă există construcții amplasate în interiorul zonelor de protecție, la acestea se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi.

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR).

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice și serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate, clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul comuna Zvoristea pe teritoriul **intravilan** au fost identificate următoarele **zone funcționale**:

- Zona pentru locuințe
- Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici
- Zona pentru unități agricole
- Zona pentru unități industriale, depozitare
- Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție
- Zona gospodarie comunală și cimitire
- Zona pentru echipare tehnico-edilitară
- Zona pentru căi de comunicație

## **ZONE FUNCȚIONALE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN**

- terenuri agricole
- terenuri aflate permanent sub ape
- terenuri forestiere
- terenuri neproductive

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

### **ZONA DE LOCUINTE**

#### **Tipurile de subzone**

- locuințe individuale cu maxim P+1+M;
- locuințe propuse P+1+M;

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- Locuirea.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

#### **Utilizările permise:**

- Construcții de locuințe;
- Construcții de anexe gospodărești;
- Modernizări și reparații la clădiri existente;
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

#### **Utilizări permise cu condiții:**

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

#### **Interdicții temporare**

- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

#### **Interdicțiile permanente**



- În zonele de **protecție a rețelelor electrice**;
- În zona **protecției albiilor** – în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - în aceste zone aflate la limita cimitirelor nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de **protecție sanitară a stației de epurare** nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 300 m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei;
- În zonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile** - zone cu inundații – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

#### **Amplasarea față de aliniament**

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragera este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine;
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.7,00m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

### **Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

### **Accese carosabile**

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o lățime de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime, cele cu o lungime de max. 100 m, min.2 benzi (7m.), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

### **Accese pietonale**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului);

### **Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la rețelele existente;
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

### **Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

### **Procentul de ocupare al terenului**

- **POT** – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.
- POT - ul maxim va fi de:
  - 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
  - 50% pentru zonele centrale ale localității.
  - 15% pentru zonele de versant;

### **Coeficientul de utilizare al terenului**

- **CUT**- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului- CUT**, poate fi:
  - max pentru loturi de 300 m
    - 0,6 mp ADC/mp teren pentru P+1+M
    - 0,3 mp ADC/mp teren pentru PARTER
  - max pentru loturi de 500 m
    - 0,36 mp Adc/mp teren pentru P+1+M
    - 0,18 mp Adc/mp teren pentru Parter

Procentul de ocupare a terenurilor ( POT) exprima limita maxima de suprafata, permisa a fi ocupata la sol cu constructii. Prin constructii se intelegere: cladiri, anexele gospodaresti.

Practic, POT exprima cat (%) din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata de constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

Coeficientul de utilizare a terenurilor ( CUT) rezulta din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului.

Prin asocierea POT si CUT se poate controla densitatea constructiilor intr-o zona functionala.

1. Zona centrala - POT - 50%  
- CUT - 2
2. Institutii publice - POT - 50%  
- CUT - 2
3. Zona industriala - POT - 50%  
- CUT - 1
4. Scolii - POT - 20%  
- CUT - 0.6
5. Zone de locuinte - POT - 30%  
- CUT - 0.9

### **Parcaje**

- Câte 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;

### **Spații verzi și plantate**

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

### **Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

## **ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII**

### **Tipurile de subzone funcționale**

- administrative și servicii;
- învățământ și educație;
- sanitare;
- cultură;
- culte;
- comerciale și prestări servicii;
- turism;

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- Instituții publice și servicii de interes general.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Locuirea;
- Activități economice nepoluante;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Recreere;
- Agreement;

#### **Utilizările permise**

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

#### **Utilizări permise cu condiții**

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

#### **Interdicții temporare**

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ;
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;

- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

### **Interdicțiile permanente**

- În subzonele cu **inundații**, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente;
- În zonele de **protecție a rețelelor electrice**;
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor**- în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona **protecției albiilor** – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

### **Principii, reguli și norme pentru:**

## **CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SERVICII**

### **Principii:**

- Asigurarea accesibilității la transport public;
- Amplasare după importanță (zona centrală);
- Conlucrare cu alte funcțiuni.

### **Reguli:**

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public;
- Accese pietonale și carosabile;
- Echipare tehnico- edilitară;
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

**Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Sedii, birouri, firme	Total populație	Conform interesului public	Nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 locuitori	Localitate	Nenormabil	0,1 mp

**UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT****Principii:**

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală + grădiniță);
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- Conlucrare cu alte unități de interes public;

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- Evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Asigurarea echipării tehnico-edililtare;
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- Parcela va avea forma unui poligon regulat.

**Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Grădinițe	Populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare 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	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

**UNITĂȚI SANITARE****Principii:**

- Accesibilitatea la transport public;
- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii și servicii publice.

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în zone poluate;
- Evitarea terenurilor impropriei construcției;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți;
- Echiparea tehnico-edililtară;
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igiena și de protecție împotriva incendiilor;
- Amenajarea spațiilor plantate.



**Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Creșe	Populație 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.
Leagăne copii orfani și abandonați	Populație 0-6 ani	Localitate, teritoriu	Nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	Total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori	Zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultație
Farmacie	Populație totala; normabil funcție de necesități	Zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

**UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ****Principii:**

- Vecinătăți liniștite, cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice;

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Retragera față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- Asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului ;
- Spații verzi și plantate;

**Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Biblioteca publică	Norma 7 vol./loc. La zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	Total populație zona; norma 20-35 locuri/1.000 loc.	10.000-30.000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp
Club	Total populație norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

**UNITĂȚI DE CULT****Principii:**

- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz);
- Conlucrarea cu unități și servicii publice;

**Reguli:**

- Amplasare în zone compatibile;
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Orientare față de punctele cardinale

**Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Biserica parohială	Populație aparținând aceleasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

**UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII****Principii:**

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție;

**Reguli:**

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor;
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

**Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	Zona 2.000- 5.000 loc.	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mpAdc/1.000 loc.	Localitate și teritoriu (min. 7.000 loc.)	Nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	Total populație	Localitate	Nenormabil	0,12 mp

**UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT****Principii:**

- Accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public;
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite și conlucrarea cu alte funcțiuni urbane;

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile, mlăștinoase;
- Amplasarea preferențială în zone specializate și asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor;

**Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii	Total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învățământ	Total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

**UNITĂȚI PENTRU TURISM****Principii:**

- Vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- Accesibilitate la transport și comunicații;
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport;

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc.

**Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Motel	Populație în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	Localitate; teritoriu	Nenormabil	75 -100 mp
Camping	Populație în deplasare (turism)	Localitate; teritoriu	Nenormabil	100 mp

**Orientarea față de punctele cardinale**

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor;
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului;
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare;
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest;
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est;

**Amplasarea în interiorul parcelei**

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu;

**Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent);

**Amplasarea față de drumurile publice**

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

**Accese carosabile**

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale;
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectatori;
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale;
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

**Accese pietonale**

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

**Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**Parcelarea**

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

**Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă;
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

**Aspectul exterior al construcțiilor**

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

**Procentul de ocupare al terenului**

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de învățământ - 25% teren ocupat cu construcții;

- 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori);

- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

### **Parcaje**

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

### **Spatii verzi și plantate**

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului;
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului;
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă;
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului;
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil;
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție;

### **Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

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

– zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- servicii, utilaje agricole;
- microferme zootehnice;



**- zona pentru unități industriale și depozitare:**

- unități de industria prelucrării lemnului
- gaterie

**Funcțiunea dominantă a zonei**

- Unități agricole, industriale și de depozitare;
- Servicii, utilaje agricole;
- Microferme zootehnice;
- Unități de industria prelucrării lemnului
- Locuințe și funcțiuni complementare în cazul microfermelor zootehnice;

**Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă;

**Utilizările permise**

- În exclusivitate unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa;

**Utilizări interzise**

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe și funcțiuni complementare);
- Realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freactice;

**Condiții de amplasare și conformare**

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);
- La autorizarea noilor construcții se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe ;

## **ZONA PENTRU PARCURI SI PLANTATII**

### **Tipuri de subzone funcționale**

- spații plantate publice;
- spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- plantații forestiere;

### **Funcțiunea predominantă a zonei**

- Spații plantate, amenajate sau naturale

### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Zona de locuințe
- Activități industriale și agricole
- Instituții publice și servicii de interes general
- Zona transporturilor rutiere
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară
- Zona de gospodărie comunală

### **Utilizările permise**

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală

- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

### **Utilizări permise cu condiții**

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a deocumantației pud ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

### **Utilizări interzise**

- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate;

### **Amplasament**

- In zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- In zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulată 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate;

## **ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. și S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. și S.R.I.).

## **ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA**

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

- cimitire;
- depozit de deșeuri menajere propus spre dezafectare conf. H.G. 1076/2004;
- Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

### **Funcțiunea predominantă a zonei:**

- Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;
- Gospodărire comunală în cazul platformelor de colectare selectivă.

### **Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :**

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

### **Utilizările permise**

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

### **Utilizări permise cu condiții**

- Cimitire –agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;

- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997.

### **Amplasament**

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
  - Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
  - Amplasarea Platformelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
  - Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
  - Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierului, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

### **ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

#### **Tipurile de subzone funcționale**

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică :
- stație de epurare

## Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

## Utilizarile permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc );
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

## Utilizari permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei pentru echipare edilitară trebuie să țină seama de :
  - Distanțele minime de protecție sanitară ;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

## Utilizari interzise

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

## Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 36m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (220KV) au zona de protecție de 45m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la SC E-ON ENERGIE S.A. și CNTEE TRANSELECTRICA S.A
- În zonele de **protecție sanitară a stației de epurare** nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 300m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;

- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

## **ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **Tipurile de subzone funcționale**

#### **- căi rutiere**

- drumuri județene;
- drumuri comunale;
- căi rutiere propuse pe trasee noi;

### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente **existente**.

### **Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Rețele tehnico-edilitare.

### **Utilizările permise**

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Întreaga rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

### **Utilizări interzise**

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
  - Viitoare trasee pentru căi de comunicație;
  - Amenajări de intersecții pînă la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire;

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

### **Amplasarea față de drumurile publice**

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de "**NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITAȚI URBANE**" - **Indicativ P 132-93** și vor fi următoarele:
  - Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - **5m**;
  - Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - **25m**;

### **Împrejmuiri**

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurare de garduri vii de 1,20m înălțime.

### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente **existente**.



**Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Rețele tehnico-edilitare.

## **V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN**

### **TERENURI AGRICOLE**

**Terenurile agricole din extravilan** s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al Zvoristea și se supun prevederilor **art.3** din **RGU**.

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.

În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

### **TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pârâurilor de pe teritoriul Zvoristea va trebui să țină seama de prevederile **art.7** din **RGU**, de prevederile Legii apelor nr.107/1996 modificată și completată cu Legea 310 28.06.2004, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Romane".

**Delimitarea zonelor de protecție** pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Romane" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

### **TERENURI FORESTIERE**

**Suprafețele împădurite** s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din **R.G.U**.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

## **TERENURI NEPRODUCTIVE**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

## **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**Notă: Dacă pe planșe nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap.II, prescripțiile din R.G.U. aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. NR.21/N/2000.**

Zonificarea funcțională a localităților s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu. La baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Conform Ordinului MLPAT nr.80N/18.XI.1996, zonarea funcțională reprezintă structurarea și organizarea teritoriului în mai multe părți constituente care au limite determinate și funcțiuni bine precizate. Zonificarea funcțională exprimă o delimitare în baza unor particularități specifice și unei concepții unitare de structurare a teritoriului.

Comuna Zvoristea are următoarea zonificarea funcțională:

- A) L -Zona locuințe;
- B) IS -Zona instituții și servicii;
- C) I -Zona unităților industriale;
- D) A -Zona unităților agricole

E) P -Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție;

F) G - Zona de gospodărie comunală;

G) TE - Zona pentru echipare tehnico – edilitară;

H) C - Zona căi de comunicație și construcții aferente;

Zonele funcționale stabilite conform pct.(3.3) din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI și în planșa 3 cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

#### PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE și SUBZONE FUNCȚIONALE

Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către Consiliul Local a fost întocmit în conformitate cu art.4 dm HGR nr. 525 / 1996 și aprobat cu ordinul MI.PAT nr.80 din 18. 11 .1996.

#### DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN U.T.R.-URI, ZONE SI SUBZONE

#### III.2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ TERITORIULUI INTRAVILAN.

##### 1. Zona locuinte (L)

- Subzona cu locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime ( parter si parter + 1 etaj) – L.M.E.
- Subzona cu locuinte individuale propuse cu regim mic de înălțime ( parter si parter +1 etaj) – L.M.P.
- Subzona cu locuințe colective existente – L.C.E
- Subzona cu locuințe colective propuse – L.C.P

##### 2. Zona institutii si servicii ( I.S).

- Subzona cu instituții publice si servicii, existente – L.S.E.
- Subzona cu instituții publice si servicii, propuse – I.S.P.

##### 3. Zona unitatilor industriale si depozite ( I)

- Subzona unităților industriale existente, I.E.
- Subzona institutiilor industriale propuse, I.P.

##### 4. Zona unităților agricole (A)

- Subzona unităților agricole existente, A.E.
- Subzona unităților agricole propuse, A.P.

##### 5. Zona parcuri, Sport, Spatii verzi ( P).

- Subzona parcuri existente, P.E.
- Subzona parcuri sportive, P.S.
- Subzona de perdele de protectie, P.D.

6. Zona gospodarie comunală (G)
  - Subzona cimitire, G.E.
  - Subzona de salubritate, G.S.
7. Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare (T.E).
8. Zona cai de comunicație, rutieră: CCR; feroviara CCF.
9. Zona terenurilor agricole și grădini în intravilan.

### **Zone și subzone funcționale**

#### 1) Zona de locuințe (L)

##### 1.1 Caracterul zonei:

- Situația în teritoriul comunei Zvoristea a unităților teritoriale de referință nr.1 și nr.2 este prezentată în planșa- Reglementări PUG.

Funcțiunea predominantă este locuința compusă din:

- Locuințe individuale existente, cu regim unic de înălțime, cu caracter rural – subzona LME.
- Locuințe individuale propuse cu regim de înălțime parter + 1 etaj – subzona LMP.
- Locuințe colective existente – subzona LCE
- Locuințe colective propuse – subzona LCP

Funcțiunea complementară: comerț și servicii.

##### 1.2 Utilizare funcțională

- Utilizări permise:
  - Locuințe individuale în subzonele LME și LMP
  - Locuințe colective în subzonele LCE și LCP
  - Amenajări necesare funcțiilor complementare ( comerț, servicii).

Utilizări permise condiționate:

- Locuințe individuale și colective permise cu condiția existenței unui Plan Urbanistic Zonal, a unui Plan Urbanistic de Detaliu, sau a unui Plan de Lotizare, aprobat.

Utilizări interzise:

- Locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de contribuibilitate,
- Unități poluante producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;

## VII ANEXE

### ANEXA nr. 1

#### Legislație cu referiri directe la prevederile cuprinse în P.U.G. și R.L.U.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 – privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 - privind chizițiile publice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 - privind administrația publică locală cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 - privind protecția mediului aprobată prin Legea 265 din 2006;
- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare;
- SR 13387/1997 Salubritatea localităților. Deșeuri urbane. Prescripții de proiectare a Platformelor pentru precollectare.
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 203/2003 republicată în 2005 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 101 din 29 iulie 2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.
- Codul civil;

- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea PATN - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea 171/1997 privind aprobarea PATN - Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea PATN - Secțiunea III - Zone protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN - Secțiunea IV - Rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 privind aprobarea PATN- Secțiunea V- Zone de riscuri naturale.
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 129 din 25 august 2016 al ministrului afacerilor interne pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiective de mobilier urban;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.50/1998, privind Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul comun al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală și al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 62/N/19.O/288/1.955 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- H.G.R. nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- H.G.R. nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G.R. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. 974/2004 pentru aprobarea Normelor de supraveghere, inspecție sanitară și monitorizare a calității apei potabile și a Procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- La baza elaborării Actualizare Plan Urbanistic General al comuna Zvoristea se află:
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General.

- Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizării privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

## **ANEXA nr.2**

### **CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR**

#### **REȚELE DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

- SR 8591- 1997 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele, de la rețelele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui normativ 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 Platformele de intersecții la min. 40 cm. și totdeauna deasupra canalizării.
- HG 930 – 2005 – pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară emis de Ministerul Sănătății, impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10m.) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.
- Norme de igienă și recomandări privind modul de viață al populației aprobate de Ministerul Sănătății nr. 536 – 1997.

#### **REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELECOMUNICAȚII**

- De- a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată din ax de :

- 75 m pentru LEA 400KV
- 55 m pentru LEA 220KV
- 37 m pentru LEA 110KV

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 vor consulta proiectele de specialitate.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate trebuie să respecte normele existente precum și cele din domeniile conexe.

#### **REȚELE DE GAZE NATURALE ȘI FLUIDE COMBUSTIBILE**

Normativ 2006 – Norme tehnice pentru proiectarea și execuția a conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale.

Normativ 1986 – pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze.

- NT –DPE -01,05 pentru proiectarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale  
- STAS 8591 - 1 - 91 – Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, executate în săpătură.

## **ANEXA nr. 3**

### **Art. 1 - Rolul Regulamentului general de urbanism**

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

### **Art. 2. Domeniul de aplicare**

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

### **Art. 3. Terenuri agricole din extravilan**

(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.

- Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform Legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată în 16.10.2006).

- Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991 (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 -2007), vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MApN, MI și SRI.

- Utilizări interzise

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 art. 71).

### **Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan**

(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) se 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.

- Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

- Utilizări permise cu condiții

- Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (litoral, zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).

- Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MApN, MI, SRI, în zona de frontieră, etc.

- Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

### **Art. 5 - Suprafețe împădurite**

(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 Protecției 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.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 și 74.

- Utilizări permise cu condiții

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării, etc.).

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

### **Art. 6 - Resursele subsolului**

(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 consiliile 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, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

- Utilizări permise

Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

- Utilizări permise cu condiții

Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.).

Lucrări de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

### **Art. 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice**

(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 lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de 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, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

- Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

- Utilizări permise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

### **Art. 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

(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 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 protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

- Utilizări permise cu condiții

În zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT și MAPPM.

Prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții vor fi conținute în avizul conform al MLPAT și MAPPM.

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrative publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normele de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

- Utilizări interzise

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale, etc.) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

### **Art. 9 - Zone construite protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării 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 alin. (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 ministrului culturii.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conform ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din OG nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fod - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "non altius tollendi").

### **Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau 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 mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, deslocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

- Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).

- Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatarea și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art. 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

- Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sau bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului local Zvoristea, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administrației publice specializate. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

**Art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

(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, riscurile 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 alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (pilieri de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcvare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

- Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

- Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc.

**Art. 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(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 se 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.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea a teritoriului aprobate conform legii.

- Utilizări interzise

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

**Art. 13 - Asigurarea echipării edilitare**

(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.

- Utilizări permise

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

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contact prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- Utilizări interzise

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

**Art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

(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 la prezentul regulament.

**Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului**

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

**Art. 16 - Lucrări de utilitate publică**

(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.

**Art. 17 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

**Art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice**

(1) în zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

(a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

(b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

(c) 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 drumului public 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 se 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.

- Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

**Art. 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

(1) în zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;

c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantiere navale, gări fluviale și alte lucrări similare;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;

e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;

f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;

g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări asimilare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii.

În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

### **Art 20 - Amplasarea față de aeroporturi**

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

- Utilizări permise

Construcțiile și amenajările necesare activităților de decolare-aterizare.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și instalațiile destinate activităților aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administrației publice centrale specializate.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cele aeronautice, cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.

Construcțiile admise vor fi în sisteme de zi și de noapte.

- Utilizări interzise

Amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor, sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor (obiective care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare; sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei; surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații în instalațiile de protecție a navigației aeriene (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, decantoare, etc.).

Amplasarea construcțiilor a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor conform prevederilor Anexei nr. 1 a prezentului Regulament este interzisă.

### **Art. 21 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) Platformele de control pentru trecerea frontierei, cu construcții-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile prevăzute de articolul 22 alin. (2) al Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de Legea nr. 56/1992 la art. 54, precum și cele prevăzute de Legea nr. 18/1991 art. 2 pct. (d), cu avizul conform al organelor administrației publice de specialitate.



- Utilizări interzise

Lucrările de construcții și amenajări specifice localităților amplasate în extravilanul acestora la o distanță mai mică de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei.

Construcțiile și amenajărilor poluante cu efect transfrontieră.

**Art. 22 - Amplasarea față de aliniament**

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, 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.

**Art. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei**

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.

**Art. 24 - 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 de administratorul acestora.

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

- Utilizări interzise

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

**Art. 25 - Accese pietonale**

(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.

- Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții, etc.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

**Art. 26 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(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 alineatului precedent 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 se obligă 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 nu există rețele publice de apă și de canalizare.

**Art. 27 - Realizarea de rețele edilitare**

(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, în 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.

**Art. 28 - 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 Zvoristea, 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 astfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

**Art. 29 - Parcelarea**

- (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 izolate 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).

**Articolul 30 - Înălțimea construcțiilor**

- (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 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.

**Art. 31 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- (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 generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

**Art. 32 - Parcaje**

- (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 nr. 5 la prezentul regulament.

**Art. 33 - Spații verzi și plantate**

(1) Autorizația 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.

**Art. 34 - Împrejmuiri**

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea uermătoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri 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.

**Art. 35 - Autorizarea directă**

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

**Art. 36 - Destinația unui teren sau a unei construcții**

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

**Art. 37 - Organele administrației publice competente**

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

**Art. 38 - Litigiile**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autorizațiile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

**Art. 39 - Anexele regulamentului****Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.**

Pentru a veni în sprijinul activității de autorizare directă, precum și în al celei de elaborare a documentațiilor de urbanism, GHIDUL REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM cuprinde șase anexe la articolele ce îl alcătuiesc, conținând reguli și norme referitoare la modul de ocupare al terenului și la condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor după cum urmează:

Anexa 1: Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

Anexa 2: Procentul de ocupare al terenului.

Anexa 3: Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale.

Anexa 4: Accese carosabile.

Anexa 5: Parcaje.

Anexa 6: Spații verzi și plantate.

Pentru prezentul Regulament Local de Urbanism Anexele 1-6 sunt prezentate detaliat în Capitolul II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor și Capitolul IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan.

Șef Proiect,  
Arh. Mrejeru Florin

