

# REACTUALIZARE PUG ȘI RLU COMUNA ȘĂULIA, JUDEȚUL MUREȘ



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



## FIȘA PROIECTULUI

*Denumirea proiectului:*

**REACTUALIZARE PLAN URBANISITIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, COMUNA ȘĂULIA, JUD. MUREȘ**

*Beneficiar:*

**PRIMĂRIA COMUNEI ȘĂULIA**

str. Principală nr. 413, sat Șăulia, județ Mureș

*Proiectant general:*

**SC EXPERIMENT PROIECT SRL – Cluj-Napoca**

Șef de proiect

arh. CORINA POPȘE

*Proiectanți:*

arh. CORINA POPȘE

dr. sociolog RUDOLF POLEDNA

dr. geograf VIOREL PUIU

dr. geograf VASILE ZOTIC

geograf CRISTINA MOCEAN

geograf IULIA-ȘTEFANA LĂMĂȘANU

geograf ZOLTAN ORVOSSY

geograf FLORIN ONIȘOR

arh. MĂDĂLINA-ANDREEA IGNA

dr. arheolog SORIN NEMETI

dr. arheolog FLORIN-GHEORGHE FODOREAN

*Contract nr.:* **475 / 2014**

*Proiect nr.:* **08 / 2014**

*Volum II:* **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cluj-Napoca, iunie 2021



## CUPRINS

### I. PRESCRIPTII GENERALE

|   |    |
|---|----|
| 1. DOMENIU DE APLICARE                              | 4  |
| 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII                    | 6  |
| 3. CONDIȚII DE APLICARE                             | 7  |
| 4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR        | 7  |
| 5. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU                  | 8  |
| 6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UTR-URI | 14 |

### II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

|  |    |
|--|----|
| ZONA CENTRALĂ (ZC)   | 21 |
| ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE (ISP) | 37 |
| ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)          | 47 |
| ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE (U)                           | 58 |
| ZONA SPATIILOR VERZI (SV)                                  | 67 |
| ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)                              | 75 |
| ZONA CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)                 | 80 |
| ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)                               | 94 |

#### ALTE ZONE:

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| ZONA TERENURILOR AGRICOLE (TA)    | 114 |
| ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N) | 115 |
| ZONA OCUPATĂ DE APE (A)           | 116 |
| PĂDURI (P)                        | 121 |
| ZONE NATURALE PROTEJATE (ZNP)     | 125 |
| SITURI ARHEOLOGICE (SA)           | 127 |

### ANEXE

|   |     |
|---|-----|
| CENTRALIZATOR UTR-uri                     | 130 |
| DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN RLU | 132 |



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

### I. PRESCRIȚII GENERALE

#### 1. DOMENIU DE APLICARE

**1.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Șăulia și este în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicat.

**1.2.** Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei, atât în intravilan, cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de **10 ani** de la data aprobării lui de către Consiliul Local.

**1.3.** PUZ-urile propuse în zonele funcționale din intravilan vor detalia prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, în vederea unei dezvoltări coerente a comunei.

**1.4.** Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

**1.5.** Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentul local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

**1.6.** Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor PUZ-uri.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.



**1.7.** Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative<sup>1</sup>.

**1.8.** În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelare, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

**1.9.** Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție insuficient reglementate prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.

**1.10.** Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

**1.11.** Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban, atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

**1.12.** Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea 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 documentația inițială.

**1.13.** Introducerea terenurilor în intravilanul localităților precum și operațiunile de dezmembrare/comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de 3 parcele, se fac exclusiv în baza P.U.Z. care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

---

<sup>1</sup> unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.



**1.14.** Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planşei de Reglementări şi a planşei Unităţi teritoriale de referinţă - părţi integrante ale prezentei documentaţii.

**1.15.** Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de următorii parametri şi este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief şi peisaj cu caracteristici similare;
- evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă de timp;
- populaţie cu structura omogenă;
- sistem parcellar şi mod de construire omogene;
- folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor;
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinaţia terenurilor şi la indicii urbanistici;

**1.16.** Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

**1.17.** Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condiţiile de amplasare, dimensionare, conformare şi servire edilitară a unuia sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătăţile imediate.

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunţită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condiţiilor de construire.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări cu privire la:

- a) asigurarea accesibilităţii şi racordarea la reţelele edilitare;
- b) permisivităţi şi constrângeri urbanistice privind volumele construite şi amenajările;
- c) relaţiile funcţionale şi estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcţiunilor şi conformarea construcţiilor, amenajărilor şi plantaţiilor;
- e) regimul juridic şi circulaţia terenurilor şi construcţiilor.

## **2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAŢII**

Prezentul regulament preia prevederile din PUG şi RLU comuna Şăulia, elaborat de SC Proiect SA Târgu-Mureş, 1991 şi PUG comuna Şăulia, elaborat de SC Experiment Proiect SRL, Cluj-Napoca, în anul 2002, ale căror efecte sunt imprimate în configuraţia cadrului construit actual al localităţilor şi care îşi păstrează şi în prezent valabilitatea.



### **3. CONDIȚII DE APLICARE**

**3.1.** Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale comunei.

**3.2.** Se va solicita elaborare de:

- Plan Urbanistic de Zonă Centrală (PUZC) pentru UTR-ul ZC;
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru:
  - zona turistică, reprezentată pe planșa RLU cu hașuri în diagonală;
  - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;

**3.3.** În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate pe întreg UTR și aprobate conform legii.

### **4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR**

**4.1.** Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții minime de constructibilitate pentru construcții:

| Regimul de construire   | Dimensiune minimă |         |
|---|-------------------|---------|
|   | Suprafață mp      | Front m |
| Locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime în sat Șăulia (T1, conf. planșe) cuplate / izolate   | 350 / 400         | 12 / 15 |
| Locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime în sat Șăulia (T1 –T4, conf planșe) cuplate / izolate  | 500 / 600         | 12 / 15 |
| Locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime în satele Șăulia (T5 – T19, T21 – T27, T29 – T45, conf planșe), Leorința-Șăulia (T1 – T21, T23, conf planșe), Măcicășești (T1 – T11, conf planșe) și Pădurea (T1 – T12, conf planșe) izolate | 1000              | 15      |
| Locuințe și funcțiuni complementare cu regim mediu de înălțime în zona centrală sat Șăulia  | 1000              | 30      |



|   |       |     |
|---|-------|-----|
| Instituții și servicii publice              | 1000  | 30  |
| Microintreprinderi                          | 500   | 15  |
| Intreprinderi mici                          | 1000  | 30  |
| Intreprinderi medii                         | 5000  | 50  |
| Intreprinderi mari                          | 25000 | 100 |
| adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă |       |     |
| acces la drum public sau privat             |       |     |

**4.2.** Parcelele cu suprafața sub 150 mp, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

**4.3.** Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 3 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în vederea tranzacțiilor imobiliare se va face în baza P.U.Z. parcelare.

## 5. CADRUL LEGAL AL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

### **Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 51 / 2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene;
- Ordinul MDRAP nr. 233 / 2016, privind „Normele de aplicare a Legii nr. 350 / 2001”;
- Legea nr. 71/1996 și 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;





- Ordonanța de urgență nr. 142/2008 și Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice;
- Master Planul General de Transport în România, 2016;
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România;
- H.G.R.nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP–038/1999 “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea GM–007/2000 “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011);
- HGR nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- HGR nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecării de teren și inundații;
- HGR 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- HCS-RUR 101 /2010 (MO nr. 577 /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 Urbaniștilor din România.

#### **Acte normative în alte domenii de interes și conexe**

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994 / 2018 și nr. 1378 / 2018, pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare din 2005;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, completată cu Legea 286/2006;



- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu modificările ulterioare Legea 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- HGR nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare (OUG nr. 206/2000 și Legea nr. 241/2003);
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 528/2004);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență 83 din 15 septembrie 2010 privind exceptarea de la plata tarifelor prevăzute în Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, pentru scoaterea din circuitul agricol a terenurilor necesare pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea 46/2008 – Codul silvic, cu modificările ulterioare din 2016;
- Ordonanța nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național;
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor, cu modificările și completările ulterioare prin Legea nr. 310/2004, Legea nr. 112/2006;
- OUG nr. 195/2005 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului;
- HG 1076/2004, privind Evaluarea de Mediu a planurilor și programelor și Ordinul 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004;
- Legea nr. 265 /2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului (actualizată prin OUG nr. 164/2008 (MO nr. 808/2008));
- Legea nr. 292 / 2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea meteorologiei nr. 139/2000;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane și Legea 135/15.10.2014;
- Legea nr. 422/2001, modificată și completată prin Legea 259/2006, privind protejarea monumentelor istorice;



- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 646 bis/16.07.2004); listă modificată ulterior prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 – modificări și completări – și a Listei monumentelor istorice 2004 – monumente dispărute – modificări și completări (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 966 bis/10.11.2005);
- Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național-Institutul Național al Patrimoniului în 2015;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
- Ordinul M.C.C. privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
- H.G.R. 610/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind procedura de aprobare a creditelor pentru lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoane fizice / juridice de drept privat;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 – cadru conținut pentru Zone Construite Protejate;
- Dispoziția 4300-VN/2005 a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția 5596-VN/2007 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Hotărâre nr. 230 din 4 martie 2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
- Ordin nr. 776 din 5 mai 2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările din Ordinul nr. 2387/29.09.2011;
- Ordonanța de urgență nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Ordonanța de Urgență nr. 154 din 12 noiembrie 2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și a Legii vânătorii și a protecției fondului cinegetic nr. 407/2006;
- Hotărârea Guvernului nr. 1.284/24 octombrie 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările din HGR nr. 971 / 11.10.2011;
- Ordinul nr. 46 / 2016, privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Hotărârea nr. 852 din 13.08.2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice;



- Norma metodologică din 21/10/2004 de aplicare a prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- Legea nr. 347 din 14/07/2004 - Legea Muntelui, cu modificările ulterioare OUG 21 din 27.02.2008;
- Legea nr. 203 / 2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative
- Ordonanța nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 198 / 2015;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul nr.45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice 27/01/1998 privind amplasarea, lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor M.T. la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- Ordin nr. 607/25 iulie 2007 pentru aprobarea categoriilor de cheltuieli eligibile pentru "Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri județene, străzi urbane - inclusiv construcția/reabilitarea șoselelor de centură" în cadrul axei prioritare "Îmbunătățirea infrastructurii de transport regionale și locale" din cadrul Programului operațional regional 2007-2013;
- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2006;
- Legea nr. 198/2015, privind regimul drumurilor;
- RACR-ZSAC, ediția 01 / 2015, privind stabilirea servituților aeronautice civile, modificată și completată prin Ordinul nr. 33 / 2017;



- O.G. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr.124/1995, cu modificările ulterioare, Legea nr. 481/2004, Legea nr. 241/2007 cu modificări și completări prin OUG nr. 70/2009;
- H G R nr. 349 / 2005 privind depozitarea deșeurilor;
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române;
- H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea nr. 45 din 01.07.1994 - Legea apărării naționale a României;
- Ordinul MAI nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă;
- Legea 307/2006 cu modificările și completările ulterioare, privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea 481/2004 actualizată, privind protecția civilă;
- Legea nr. 85/2003 – Legea minelor, cu modificările ulterioare;
- Ordonanță nr. 65/30 august 2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Ordinul nr. 65 din 13 martie 2002 privind aprobarea Procedurilor pentru implementarea Programului "Parcuri industriale";
- Ordin nr. 270 /10 septembrie 2002 pentru aprobarea Procedurilor de implementare a Programului "Parcuri industriale";

#### **Reglementări tehnice în domeniu:**

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare;
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;



- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- ID 17/1986 – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie;
- Norma tehnică din 05/02/2009 pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008;
- Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

## **6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

**6.1.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

**6.2.** Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- modul de conformare a construcțiilor;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre parametrii conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.



## II PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- **Zone naturale protejate în UAT Șăulia**
  - ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni;
  - Pădurile;
  - Cursurile de apă;
  - Spațiile verzi din intravilan.
- **Zona centrală sat Șăulia.**
- **Zone de protecție sanitare cu regim sever**
  - captările de apă (100 m în amonte de priză, 25 m în aval și lateral de priză);
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
  - stații de pompare (raza = 10 m);
  - conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax în fiecare parte, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
  - între fântână și fosa septică (min. 30 m);
  - ape curgătoare cadastrale (câte 15 m pe ambele părți de la albia minoră);
  - ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele părți de la albia minoră);
  - iazuri (15 m de la nivelul mediu);
- **Zone de protecție sanitare între locuințe și alte funcțiuni**
  - târguri de animale (raza = 200 m);
  - cimitire umane (raza = 50 m, în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie);
  - piață agroalimentară (raza = 40 m);
  - dispensar veterinar (raza = 30 m);
  - stație de epurare de tip modular containerizată (raza = 50 m);
  - ferme zootehnice (raza = min. 50 m);
  - unități industriale (raza = 50 – 300 m);
  - unități de cultură, învățământ și sănătate (raza = 15 m);
  - unități comerciale și de prestări servicii (raza = 15 m);
  - distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
    - adăposturi pt. animale / locuință (10 m);
    - platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);
    - groapă compost / locuință (10 m);
    - fosă septică / locuință (10 m).
- **Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice**
  - linii electrice aeriene:
    - LEA 20 kV (12 m din ax, în fiecare parte);
  - parc fotovoltaic (500 m);



- relee radio-TV și antene GSM
  - Nivelul admis de radiație al unei antene de telefonie mobilă sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
- rețele de transport gaz:
  - 2000 m între conducta de transport gaz și balastiere în albia râurilor aval;
  - 1000 m între conducta de transport gaz și balastiere în albia râurilor amonte;
  - 250 m între conducta de transport gaz și poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere;
  - 20 m între conducta de transport gaz și clădiri până la 3 etaje;
  - 30 m între conducta de transport gaz și depozite GPL / stații de carburanți / incinta SRM;
  - 20 m între conducta de transport gaz și posturile electrice de transformare;
  - 50 m între conducta de transport gaz și CF;
  - 20 m între conducta de transport gaz și DJ;
  - 18 m între conducta de transport gaz și DC, străzi;
  - 6 m între conducta de transport gaz și parcări, diguri, păduri;
- rețele de exploatare Romgaz:
  - sonde – R = 50 m, de la împrejmuirea aferentă;
  - grupuri de sonde – R = 35 m, de la împrejmuirea aferentă;
  - conductele de impurități / ape reziduale / ape industriale – 2x20 m;
  - conductele din grup – 2x35 m;
  - conductele de ape reziduale – 2x20 m;
  - conductele de aducțiune – 2x35 m;
  - conductele colectoare – 2x20-35 m;
  - stații de comprimare – R = 40 m, de la împrejmuirea aferentă;
  - depozite deșeurii specifice Romgaz – 1000 m, de la împrejmuirea aferentă.
- căi de comunicație:
  - DJ (20 m din marginea exterioară a zonei de siguranță, pe ambele părți);
  - DC (18 m din marginea exterioară a zonei de siguranță, pe ambele părți);
  - CF (100 m din ax CF, pe ambele părți).
- **Zone cu interdicție totală de construire**
  - pe terenurile cu procese cu risc major și ridicat de declanșare / redclanșare a alunecărilor de teren;
  - în zona de siguranță a CF (20 m din ax pe ambele părți);
  - în zona drumurilor care traversează localitatea, se vor păstra următoarele distanțe minime între gardurile sau construcțiile situate de-a lungul acestora, cu excepția lucrărilor de infrastructură:
    - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
    - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;





## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăștur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

- în zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția lucrărilor de infrastructură:
  - captările de apă (100 m în amonte de priză, 25 m în aval și lateral de priză);
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
  - stații de pompare (raza = 10 m);
  - conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax în fiecare parte, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
  - între fântână și fosa septică (min. 30 m);
  - ape curgătoare cadastrale (câte 15 m pe ambele părți de la albia minoră);
  - ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele părți de la albia minoră);
  - iazuri (15 m de la nivelul mediu);
- în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, cu excepția lucrărilor de infrastructură:
  - LEA 20 kV (12 m din ax, în fiecare parte);
- în zona de protecție a rețelelor magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură:
  - 2000 m între conducta de transport gaz și balastiere în albia râurilor aval;
  - 1000 m între conducta de transport gaz și balastiere în albia râurilor amonte;
  - 250 m între conducta de transport gaz și poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere;
  - 20 m între conducta de transport gaz și clădiri până la 3 etaje;
  - 30 m între conducta de transport gaz și depozite GPL / stații de carburanți / incinta SRM;
  - 20 m între conducta de transport gaz și posturile electrice de transformare;
  - 50 m între conducta de transport gaz și CF;
  - 20 m între conducta de transport gaz și DJ;
  - 18 m între conducta de transport gaz și DC, străzi;
  - 6 m între conducta de transport gaz și parcări, diguri, păduri;
- în zona de siguranță a rețelelor de exploatare Romgaz, cu excepția lucrărilor de infrastructură:
  - sonde – R = 50 m, de la împrejmuirea aferentă;
  - grupuri de sonde – R = 35 m, de la împrejmuirea aferentă;
  - conductele de impurități / ape reziduale / ape industriale – 2x20 m;
  - conductele din grup – 2x35 m;
  - conductele de ape reziduale – 2x20 m;
  - conductele de aducțiune – 2x35 m;
  - conductele colectoare – 2x20-35 m;
  - stații de comprimare – R = 40 m, de la împrejmuirea aferentă;
  - depozite deșeuri specifice Romgaz – 1000 m, de la împrejmuirea aferentă.



• **Zone cu interdicție temporară de construire**

- pe terenurile cu risc mediu-ridicat și mediu-scăzut de alunecări de teren – până la elaborarea de studiu geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare. Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de max D+P+M, POT max. = 15%, lucrări de drenare a apelor pluviale și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă;
- pe terenurile cu inundații torențiale – până la obținerea avizului de Gospodărire al Apelor și regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin);
- pe terenurile cu torenți norioși - până la efectuarea lucrărilor de consolidare a versanților, lucrărilor hidrotehnice antierozionale, de reținere a apelor, de regularizare a scurgerilor (baraje, praguri, traverse, cleionaje, fascinaje, garnisaje, canale, diguri, pintoni, pereuri, anrocamente, etc). Se recomandă împăduriri masive, perdele de protecție, benzi de arbuști;
- pentru orice fel de construcție din zona de protecție a rețelelor de exploatare gaz (2x200 m) – până la obținerea avizului Romgaz;
- pentru parcuri eoliene și fotovoltaice, până la obținerea avizelor, inclusiv cel de la MAPN;
- în zonele naturale protejate Natura 2000 – până la obținerea avizului Agenției de Protecție a Mediului și a custodelui / administratorului sitului;
- în zona centrală propusă – până la elaborarea PUZC, cu excepția adaptărilor minore, conform RLU și a celorlalte avize;
- în siturile cu patrimoniu arheologic cunoscut / semnalat, delimitate pe planșe – până la cercetarea arheologică preventivă, în vederea descărcării de sarcină istorică;
- în zona de protecție a siturilor cunoscute / semnalate, delimitate pe planșe – până la supravegherea arheologică, pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter-privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol;
- în zona cu situri arheologice nereperate (nelocalizate cu certitudine pe teren) – până la evaluarea de teren și diagnosticarea arheologică;
- în zona turistică, reprezentată pe planșa RLU cu hașuri în diagonală – până la elaborarea PUZ;
- pentru divizarea în mai mult de 3 parcele – până la elaborarea PUZ;
- în zona de protecție a căilor de comunicație – până la obținerea avizelor aferente deținătorilor:
  - DJ (20 m din marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);
  - DC (18 m din marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);
  - CF (100 m din ax CF, în fiecare parte).



- **Zone și subzone funcționale**

Teritoriul administrativ al comunei Șăulia cuprinde următoarele zone și subzone funcționale, respectiv UTR-uri:

**Zona centrală sat Șăulia (ZC)**

- ISP administrative, financiar-bancare, cultură, comerț, sport, sănătate și asistență socială;
- ISP culte;
- DS poliție;
- LFC locuințe și funcțiuni complementare cu regim mediu de înălțime;
- LFC locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime;
- UA unități agricole;
- UID unități industriale / de depozitare;
- SV1 spații verzi publice;
- CC2 căi de circulație rutieră / pietonală;
- A terenuri ocupate permanent de ape;

**Zona instituții și servicii publice dispersate (ISP)**

- ISP sport;
- ISP administrative, financiar-bancare, comerț și servicii;
- ISP turism;
- ISP învățământ;
- ISP culte;
- ISP sănătate;

**Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime (LFC)**

- LFC1 Subzona de locuințe în sat Șăulia (T1, conf planșe);
- LFC2 Subzona de locuințe în sat Șăulia (T1 –T4, conf planșe);
- LFC3 Subzona de locuințe în satele Șăulia (T5 – T19, T21 – T27, T29 – T45, conf planșe), Leorința-Șăulia (T1 – T21, T23, conf planșe), Măcicășești (T1 – T11, conf planșe) și Pădurea (T1 – T12, conf planșe);

**Zona unităților de producție (U)**

- UA Subzona unități agro-zootehnice
- UID Subzona unități industriale / de depozitare

**Zona spațiilor verzi, perdele de protecție (SV)**

- SV1 Subzona spații verzi publice amenajate
- SV2 Subzona perdele de protecție

**Zona de gospodărie comunală – cimitire (GC)**

**Zona construcțiilor tehnico-edilitare (TE)**



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăștur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

---

### **Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC)**

- CC1 Subzona căi feroviare
- CC2 Subzona căi rutiere / pietonale

### **Alte zone în intravilan și extravilan**

Terenuri agricole (TA)

Terenuri neproductive (N)

Ape (A)

Păduri (P)

Zone naturale protejate SPA (ZNP)

Situri arheologice (SA)



## ZONA CENTRALĂ (ZC)

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### Art. A. ARIA DE APLICARE

Prescripțiile regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice în arealele delimitate ca zone centrale (ZC).

#### Art. B. PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

**B.1.** Pe teritoriul ZC **nu se vor atribui autorizații de construire** următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelilor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra percepției peisajului natural sau cultural; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală.
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice; autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

**B.2.** În cazul în care destinația unei construcții proiectate necesită lucrări de echipare cu apă, canalizare sau iluminat, autorizația de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie să se realizeze lucrările.

**B.3.** În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

#### Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri

Zona centrală reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT Șăulia, menținând în mare măsură elemente de identitate culturală.



| <b>ZONA CENTRALĂ (ZC)</b>  |
|--|
| <b>ZC Zona centrală din sat Şăulia</b>   |
| ISP administrative, financiar-bancare, comerţ, cultură, sport, sănătate şi asistenţă socială |
| ISP culte  |
| LFC1 locuinţe cu regim mic de înălţime + funcţiuni complement.                               |
| LFC locuinţe cu regim mediu de înălţime + funcţiuni complement.                              |
| UID unităţi industriale / de depozitare  |
| UA unităţi agricole  |
| SV1 spaţii verzi publice   |
| CC2 rutiere, pietonale   |
| A terenuri ocupate de ape  |

#### **Art. D. ADAPTĂRI MINORE**

##### **ZC**

Până la elaborarea PUZC-ului se pot accepta adaptări ce nu afectează substanţa construită şi structura morfologică, pe baza prezentului regulament şi a avizelor potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

### **SECŢIUNEA 2 UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

#### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

##### **ZC**

##### **1.1. Clădiri existente cu valoare ambientală (clădiri tradiţionale)**

Se menţin fără transformări în afara revenirii la forma originală şi se vor conserva / restaura / reabilita, iar pentru cele care depreciază aspectul zonei se vor lua măsuri pentru ameliorarea situaţiei şi se va îmbunătăţi aspectul, astfel încât să se încadreze în context şi să respecte specificul arhitectural al localităţii, fără să altereze substanţa autentică şi să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spaţiale, şarpantei, tâmplăriei, finisajelor şi componentelor artistice originale.

Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare / împrejurimi şi se propun pe baza unor proiecte de specialitate.

Principiul de alegere a unei noi funcţiuni este cel de adaptare a acestei funcţiuni la caracteristicile clădirii şi ale zonei şi nu de modificare a clădirii în raport cu funcţiunea dorită.

Funcţiunile propuse la corpurile secundare de pe o parcelă nu vor intra în contradicţie cu cele ale corpurilor principale.



Se admit extinderi în continuarea corpului principal având ca obiect ridicarea nivelului de confort (băi și grupuri sanitare), adăugiri care nu pot depăși **12 mp** suprafața construită la sol, cu condiția reparării și întreținerii corpului principal.

## ZC

### 1.2. Clădiri existente fără valoare de monument / arhitecturală / ambientală.

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu **+/- 20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum **30 mp**.

## ZC

### 1.3. Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată.

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.

## ZC

### 1.4. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;
- Spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (de acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile cu valoare ambientală, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu avizul DJC Mureș și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

## ZC

### 1.5. Utilizări admise

- instituții, servicii publice (administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, sport, comerț, servicii profesionale) și mici activități manufacturiere sau unități de producție nepoluante;
- restaurări / reparații / consolidări la construcțiile existente;
- extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. art. 1.1. și 1.2.);
- demolări de corpuri de clădiri, conf. art. 1.3.;
- locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- mobilier urban;
- scuaruri publice;



- spații pietonale;
- parcuri publice;
- echipare edilitară;

## Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### ZC

- Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului regulament;
- Derogările de la prezentul regulament – reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZC aprobat conform legii.
- Schimbarea destinației locuințelor în servicii profesionale, financiar-bancare, grădiniță, dispensar medical, asistență socială, pensiuni, alimentație publică, comerț, artizanat, cu condiția să **nu** depășească suprafața de **200** mp ADC și să **nu** genereze un trafic important de persoane și mărfuri;
- Amplasarea de statui și monumente comemorative se va face numai cu avizul DJC Mureș;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

## Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

### ZC

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei.

Se interzic următoarele utilizări:

- servicii profesionale, financiar-bancare, grădiniță, dispensar medical, asistență socială, pensiuni, alimentație publică, comerț, artizanat, care depășesc suprafața de **200** mp ADC și care generează un trafic important de persoane și mărfuri;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari (peste 4 UVM);
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;





- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

### SECȚIUNEA 3

#### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### Art.4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

##### ZC

Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originare. Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), conform tabelului de mai jos:

| Regimul de construire   | Dimensiune minimă |            |
|---|-------------------|------------|
|   | Suprafață<br>mp   | Front<br>m |
| Locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime în sat Șăulia (T1, conf. planșe) cuplate / izolate | 350 / 400         | 12 / 15    |
| Locuințe și funcțiuni complementare cu regim mediu de înălțime în zona centrală sat Șăulia                      | 1000              | 30         |
| Instituții și servicii publice  | 1000              | 30         |
| Microintreprinderi  | 500               | 15         |
| Intreprinderi mici  | 1000              | 30         |
| adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă  |                   |            |
| acces la drum public sau privat   |                   |            |

Parcelele sub **150** mp, sunt neconstruibile. Pentru a deveni construibilă, se va comasa cu una dintre parcelele adiacente.



În cazul comasării parcelelor, se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.

## Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### ZC

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice din PUZC.

Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale. Față de stradă, construcțiile se vor așeza în regim izolat, respectând configurația morfologică existentă.

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

### ZC

Se va respecta caracterul zonei centrale, prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă / streășină în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00** metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de **3,00** m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară fără a afecta partea liberă a lotului (grădina), iar dacă nu, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de **5,00** metri.



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

### **ZC**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă / streășină a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3,00 m**.

În curțile interioare închise, cu suprafața mai mare de 600 mp, se va asigura obligatoriu accesul autospecialelor pentru intervenții în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

## **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **ZC**

Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare (rampa va avea panta sub 6%).

Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Construcții administrative și financiar-bancare: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru oficial, personal, public și de serviciu;
- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură / sport: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de



- destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
  - Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 m lățime;
  - Pentru locuințele unifamiliale / semicolective cu acces și lot propriu se vor asigura:
    - accese carosabile pentru locatari;
    - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
    - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 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 cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

## **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **ZC**

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări publice, după funcțiune, astfel:

- 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- 1 loc de parcare / 50 mp comerț;
- 5 locuri de parcare / biserică;
- min. 10 locuri de parcare / cimitir;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în cămin cultural sau teren sport;
- 1 loc de parcare / 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- 1 loc de parcare / 4 cadre sanitare și un spor de min. 10% pentru pacienți;
- 4 locuri de parcare / 10 paturi cazare turism;
- 1 loc de parcare / 5 locuri restaurant;
- 1 loc de parcare / 5 locuințe individuale;
- 1 parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și depozite nepoluante.



Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

### **ZC**

#### **Construcții existente**

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originare, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

#### **Construcții noi**

La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate. Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă / streșină cu 0,50 m mai jos / sus față de clădirile existente și la coama cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă / streșină și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.

În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

## **Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **ZC**

Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica, să se armonizeze cu caracterul zonei.

Se interzice:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.) ;



- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.).

### **Reguli privind clădirile existente**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Restaurarea identică sau cu transformări vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Se vor suprima rețelele și conductele parazitare.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuluri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate.

Tencuielile vor lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi sau elemente de lemn.

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

Se interzic următoarele materiale la acoperișuri:

- azbociment;
- carton asfaltat;
- materiale plastice;
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.



Crearea de noi lucrări se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcuși în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămate. În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și a celor de tip "acordeon".

Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică; pentru anumite clădiri se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă, cu argumente grafice.

De asemenea se poate folosi, în cazuri excepționale, tâmplărie de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul).

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizația de construire.



### **Reguli la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

### **Reguli speciale – vitrine / firme**

Documentațiile pentru autorizările lucrărilor de refacere, modificare, restaurare se vor însoți cu plan de situație, releveu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale.

Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente ca urmare a lucrărilor de amenajare a vitrinelor, eventuale urme interesante pentru originalitatea construcțiilor se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.





Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

## **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

### **ZC**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi supravegheate de arheologi.

### **Alimentarea cu apă**

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Fântâna trebuie amplasată astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor.

Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin **10 m** de orice sursă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de **6 m**.

Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, caramidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș.

Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de **1,5 m**, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Dezinfecția fântânii se face cu substanțe dezinfectante care au aviz/autorizație emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide. Calitatea apei după dezinfecție trebuie să corespundă condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

### **Canalizare**

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curti, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale.



Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Îndepartarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin **10 m** față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defectiunilor.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

### **Alimentarea cu gaz**

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

### **Gospodărirea deșeurilor**

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 3 mp / instituții și servicii publice, 2 mp / locuință și groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină, la o distanță de min. 10 m față de orice clădire.



## Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### ZC

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recreează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale instituțiilor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pe funcțiuni:

- Construcții administrative: 10%
- Construcții culturale: 20%
- Construcții comerciale: 5%
- Spitale și dispensare: 10 mp/pacient
- Creșe și case de copii: 10-15 mp/copil
- Construcții de turism: 25%
- Construcții de învățământ, culte, sportive și locuințe: 30%
- Construcții agro-industriale / de depozitare nepoluante: 20%

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

| CLĂDIRI                          | ARBORI (m) | ARBUȘTI (m) |
|----------------------------------|------------|-------------|
| de partea ferestrelor            | 5,0        | 1,5         |
| de partea pereților fără geamuri | 2,0        | 1,5         |

## Art. 14. ÎMPREJMUIRI

### ZC

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor tradiționale. Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Se interzice înlocuirea porților tradiționale din lemn cu cele din metal, fier forjat cu materiale plastice sau PVC cât și utilizarea porților metalice sau din PVC pentru construcții noi.

Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative este interzisă; porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.



Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente / semiopace de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu apariție nepotrivită.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, panouri din lemn sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții. Se interzice folosirea tablei sau a azbocimentului.

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

#### SECȚIUNEA 4 POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### Art. 15. INDICATORI URBANISTICI

| UTR-uri  | POT max (%) | CUT max | Regim de înălțime max (hstreășină) | Obs. |
|--|-------------|---------|------------------------------------|------|
| <b>ZONA CENTRALĂ (ZC)</b>  |             |         |                                    |      |
| <b>ZC Zona centrală din sat Șăulia</b>   |             |         |                                    |      |
| ISP administrative, financiar-bancare, comerț, cultură, sport, sănătate și asistență socială | 25          | 0,70    | P+1+M (9 m)                        | -    |
| ISP culte  | 25          | 0,50    | P+1 / P+3 (6 m / 12 m)             |      |
| DS poliție   | 25          | 0,50    | P+1 (7 m)                          |      |
| LFC1 locuințe cu regim mic de înălțime + funcțiuni complement.                               | 25          | 0,50    | D+P / P+M / P+1 (6 m)              |      |
| LFC locuințe cu regim mediu de înălțime + funcțiuni complement.                              | 20          | 0,60    | P+2 (9 m)                          |      |
| UID unități industriale / de depozitare  | 20          | 0,20    | P (3 m)                            |      |
| UA unități agricole  |             | 0,40    | P+M / P+1 (6 m)                    |      |
| SV1 spații verzi publice   | 10          | 0,10    | P (3 m)                            |      |
| CC2 rutiere, pietonale   | -           | -       | -                                  |      |
| A terenuri ocupate de ape  | -           | -       | -                                  |      |

**NOTĂ:**

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/ propuse;
- În cazul în care POTexistent > POTmax. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- În cazul derogărilor de la RLU se va solicita elaborare de PUZC pentru UTR-ul ZC:



## ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE (ISP)

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### Art. A. ARIA DE APLICARE

Zona este constituită din instituții și servicii publice (**ISP**), servicii de interes general (administrative, învățământ, sănătate, culturale, culte, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, turism, restaurante, recreere și sport), activități productive manufacturiere și altele, dispuse dispersat și care nu afectează locuirea adiacentă.

#### Art. B. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă”, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

#### Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

| ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE (ISP)  |
|---|
| ISP Instituții și servicii publice dispersate         |
| Sport   |
| Administrative, financiar-bancare, comerț și servicii |
| Turism  |
| Învățământ  |
| Culte   |
| Sănătate  |

### SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### ISP

- instituții, servicii și echipamente publice (administrative, financiar-bancare, cultură, culte, învățământ, sport, turism, comerț, sănătate și asistență socială);



- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;

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

### **ISP**

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;

## **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

### **ISP**

- locuințe și funcțiuni complementare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

### **SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art.4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

##### **ISP**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), conform tabelului de mai jos:

| Regimul de construire                  | Dimensiune minimă |           |
|--|-------------------|-----------|
|  | Suprafață (mp)    | Front (m) |
| Instituții și servicii publice         | 1000              | 30        |
| Microintreprinderi                     | 500               | 15        |
| Intreprinderi mici                     | 1000              | 30        |
| adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă |                   |           |
| acces la drum public sau privat        |                   |           |

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

##### **ISP**

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- clădirile vor respecta aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;
- distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea construcțiilor noi, se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de **5,00 m**.



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

### ISP

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă / streășină în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **5,00** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / streășină. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară fără a afecta partea liberă a lotului (grădina), iar dacă nu, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de alt UTR (zonă industrială, de depozitare, agricolă, etc).
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00** metri.

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

### ISP

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă / streășină a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3,00** m.

În curțile interioare închise, cu suprafața mai mare de 600 mp, se va asigura obligatoriu accesul autospecialelor pentru intervenții în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).





## Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### ISP

Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare;

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m (în cazul accesului prin ganguri);
- Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare, iar rampa de acces va fi de maxim 6 %.

Accese carosabile după funcțiune:

- Construcții administrative și financiar-bancare: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru oficial, personal, public și de serviciu;
- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură / sport: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 m lățime.

## Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### ISP

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va amenaja un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări publice, după funcțiune, astfel:

- 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- 1 loc de parcare / 50 mp comerț;
- 5 locuri de parcare / biserică;
- min. 10 locuri de parcare / cimitir;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în cămin cultural sau teren sport;



- 1 loc de parcare / 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- 1 loc de parcare / 4 cadre sanitare și un spor de min. 10% pentru pacienți;
- 4 locuri de parcare / 10 paturi cazare turism;
- 1 loc de parcare / 5 locuri restaurant;
- 1 parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și depozite nepoluante.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### **Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

##### **ISP**

- Se va păstra regimul de înălțime max. existent, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic;
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului;
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț, în cazul intersecțiilor de străzi;
- Se admit depășiri de 0,50 m la cornișă / streășină și de 1,00 m la coamă mai jos/sus față de clădirile existente, în cazul regimului de construire cuplat;
- Se vor admite alte depășiri numai justificate prin PUZ.

#### **Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

##### **ISP**

- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

##### **ISP**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.



Toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi supravegheate de arheologi.

### **Apa**

Se va completa, rețeaua publică existentă de alimentare cu apă.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Fântâna trebuie amplasată astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin **10 m** de orice sursă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoii de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de **6 m**.

Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, caramidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri.

Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de **1,5 m**, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Dezinfecția fântânii se face cu substanțe dezinfectante care au aviz/autorizație emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide. Calitatea apei după dezinfecție trebuie să corespundă condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

### **Canalizare**

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la clădirile neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin **10 m** față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.



Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defectăunilor.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

### **Alimentarea cu gaz**

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

### **Gospodărirea deșeurilor**

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 3 mp / instituții și servicii publice și groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină, la o distanță de min. 10 m față de orice clădire.

## **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

### **ISP**

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.



În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pe funcțiuni:

- Construcții administrative: 10%
- Construcții culturale: 20%
- Construcții comerciale: 5%
- Spitale și dispensare: 10 mp/pacient
- Creșe și case de copii: 10-15 mp/copil
- Construcții de turism: 25%
- Construcții de învățământ, culte și sportive: 30%
- Construcții agro-industriale / de depozitare nepoluante: 20%

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

| CLĂDIRI                          | ARBORI (m) | ARBUȘTI (m) |
|----------------------------------|------------|-------------|
| de partea ferestrelor            | 5,0        | 1,5         |
| de partea pereților fără geamuri | 2,0        | 1,5         |

#### Art. 14. ÎMPREJMUIRI

##### ISP

- se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejuririle (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații;
- distrugerea împrejuririi imobilelor cu porți decorative este interzisă; porțile deteriorate se vor păstra și repara;
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente / semiopace de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate pentru terase la restaurante, cafenele etc.
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu apariție nepotrivit.



## SECȚIUNEA 4 POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art. 15. INDICATORI URBANISTICI

| UTR-uri   | POT max (%) | CUT max | Regim de înălțime max (hstreășină) | Obs. |
|---|-------------|---------|------------------------------------|------|
| <b>ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE (ISP)</b> |             |         |                                    |      |
| <b>ISP Instituții și servicii publice</b>                   |             |         |                                    |      |
| Sport   | 50          | 1,00    | P / P+1<br>(4 m / 8 m)             | -    |
| Administrative, financiar-bancare, comerț                   | 40          | 0,80    |                                    |      |
| Învățământ  | 25          | 0,50    |                                    |      |
| Sănătate și asistență socială                               | 20          | 0,40    |                                    |      |
| Turism  | 20          | 0,50    | P+1+M (9 m)                        |      |
| Culte   | 25          | 0,50    | P+1 / P+3<br>(6 m / 12 m)          |      |

**NOTĂ:**

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/ propuse;
- În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru:
  - zona turistică, reprezentată pe planșa RLU cu hașuri în diagonală;
  - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



## ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### Art. A. ARIA DE APLICARE

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția comunei, prin:

- menținerea zonelor rezidențiale bine constituite și creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare – parcelare / reparcelare.

#### Art. B. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

#### Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri

Zona cuprinde următoarele UTR-uri:

| ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)   |
|--|
| LFC1 Subzona de locuințe în sat Șăulia (T1, conf planșe);  |
| LFC2 Subzona de locuințe în sat Șăulia (T1 –T4, conf planșe);  |
| LFC3 Subzona de locuințe în satele Șăulia (T5 – T19, T21 – T27, T29 – T45, conf planșe), Leorința-Șăulia (T1 – T21, T23, conf planșe), Măcicășești (T1 – T11, conf planșe) și Pădurea (T1 – T12, conf planșe); |

### SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### LFC1 – LFC3

- locuințe cu regim mic de înălțime D+P / P+M / P+1;
- clădirile existente cu valoare ambientală se vor întreține și se vor conserva, restaura și reabilita, iar pentru cele care depreciază aspectul zonei se vor lua măsuri pentru ameliorarea situației și se va îmbunătăți aspectul astfel încât să



- se încadreze în context și să se respecte specificul arhitectural al localității;
- se admit extinderi la clădirile existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum **30 mp**, cu condiția reparării și întreținerii corpului principal și păstrării celor două zone funcționale ale unei gospodării: curte ocupată de construcții și grădina (terenul cultivat);
- înlocuirea cu alte construcții a clădirilor fără valoare ambientală se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- 20 %, dar nu mai mult de **30 mp**;
- funcțiuni complementare locuirii: adăposturi de animale, fânare, anexe gospodărești, filigorii, garaje, magazie de lemne;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

## Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### LFC1 – LFC3

- comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox) / profesii liberale, cabinet medical, sedii firme, pensiuni și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a **6 UVM** în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a **4 UVM** în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, se amplasează la cel puțin **10 m** de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a **10 UVM** în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a **7 UVM** în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, se amplasează la cel puțin **10 m** de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- în gospodăriile cu un **număr de animale mai mare** decât cele prevăzute mai sus, adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de **50 m** de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.





### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **LFC1 – LFC3**

- funcțiuni comerciale, prestări servicii, profesii libere, cabinet medical, sedii firme, pensiuni și mici activități manufacturiere care depășesc suprafața de **100,00 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 3 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

### **SECȚIUNEA 3**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

#### **LFC1 – LFC3**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat), conform tabelului de mai jos:

| Regimul de construire   | Dimensiune minimă |         |
|---|-------------------|---------|
|   | Suprafață mp      | Front m |
| Locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime în sat Șăulia (T1, conf. planșe) cuplate / izolate | 350 / 400         | 12 / 15 |



|   |           |         |
|---|-----------|---------|
| Locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime în sat Șăulia (T1 – T4, conf planșe) cuplate / izolate   | 500 / 600 | 12 / 15 |
| Locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime în satele Șăulia (T5 – T19, T21 – T27, T29 – T45, conf planșe), Leorința-Șăulia (T1 – T21, T23, conf planșe), Măcicășești (T1 – T11, conf planșe) și Pădurea (T1 – T12, conf planșe) izolate | 1000      | 15      |
| adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă  |           |         |
| acces la drum public sau privat   |           |         |

## Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### LFC1 – LFC3

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Față de stradă, construcțiile se vor așeza în regim continuu sau izolat, pe aliniament sau retrase, în funcție de caracterul străzii, respectând configurația morfologică existentă.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, iar construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag. Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Clădirile noi, din cartierele neconstituite, se vor retrage de la aliniament cu minim **5,00** metri.

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

### LFC1 – LFC3

Se va respecta caracterul zonei rezidențiale, prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de **3,00** m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;



- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă / streășină în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00** metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară fără a afecta partea liberă a lotului (grădina), iar dacă nu, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de **3,00** metri.

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

### **LFC1 – LFC3**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă/streășină a celei mai înalte dintre ele. În cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3,00** m.

Se pot amplasa 2 locuințe pe o singură parcelă, a treia locuință se poate construi numai după dezmembrarea parcelei.

## **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **LFC1 – LFC3**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 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 cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.



Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Toate noile drumuri și extinderi de rețele ce se vor realiza pe bază de PUZ-uri de către dezvoltatorii imobiliari sau persoane fizice, vor fi cedate domeniului public. Se poate face excepție de la această regulă în cazul în care există un administrator al ansamblului de locuit. În acest caz drumurile pot rămâne private, deschise accesului public.

## **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **LFC1 – LFC3**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă și 1 garaj;
- Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute parcări publice pentru vizitatori (1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale);
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

### **LFC1 – LFC3**

- se va păstra regimul de înălțime actual din fiecare localitate;
- se admit depășiri de 0,50 m la streșină și de 1,00 m la coamă mai jos/sus față de clădirile existente, în cazul regimului de construire cuplat.

## **Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **LFC1 – LFC3**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul inițial, alterat prin modificări suferite în timp (demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente, etc). Se va urmări revenirea la



forma inițială a acoperișurilor, decorațiilor, golurilor, precum și a profilelor tâmplăriei exterioare.

Se va păstra specificul local privind:

- amplasarea locuințelor de plan dreptunghiular cu latura îngustă la stradă, cu pivniță semiîngropată și acoperiș în două / patru ape, cu prispă / verandă.
- se admite extinderea spațiului locuibil prin adăugarea unei încăperi în filă, sau prin adăugarea unei încăperi spre stradă, modificând planul locuinței în L.
- se admit și locuințe cu latura lungă la stradă, deși sunt mai rare.

### **LFC1 – LFC3**

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane:

- tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate și vor lăsa aparente elementele de decor arhitectural, ancadramentele, grinzile sau elementele de lemn;
- se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect “peliculă catifelat”, cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agreementului tehnic acordat în România;
- calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;
- elementele decorative (vegetale, clasicizante, etc) din ipsos se vor vopsi în nuanțe deschise (chiar alb), iar cele deteriorate vor fi înlocuite cu unele noi, identice;
- elementele din piatră acoperite cu mortare / zugrăveli vor fi degajate și se vor păstra în stare aparentă;
- acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (2 sau 4 ape);
- mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă;
- lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperișurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile, dacă acestea nu au suferit modificări, care să altereze aspectul inițial;
- pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente;
- părțile metalice ale acoperișurilor (racordurile pentru scurgerea apelor pluviale) executate din tablă de zinc vor fi lăcuite în tente de culoare închisă (se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite);
- poziționarea burlanelor pe fațade se va face fără a altera imaginea clădirii;
- coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente, iar coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele;
- compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă;
- se va autoriza tâmplăria de lemn stratificat cu geamuri termopan clare;
- obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor restaura sau se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile;
- se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii;



- se admite folosirea tâmplăriei din PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul);
- lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura, iar modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

**Sunt interzise:**

- volumele nespecifice, pantele de acoperișuri care nu se integrează fondului construit, golurile atipice la fațade, soclurile din materiale străine arhitecturii tradiționale, geamurile reflectorizante, metalizate;
- comasarea golurilor sau desființarea reazemului central la clădirile existente;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, simulări de paramente);
- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianței la soclu;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- folosirea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

**Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

**LFC1 – LFC3**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi supravegheate de arheologi.

**Alimentarea cu apă**

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Fântâna trebuie amplasată astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin **10 m** de orice sursă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc.



Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, caramidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Dezinfecția fântânii se face cu substanțe dezinfectante care au aviz/autorizație emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide. Calitatea apei după dezinfecție trebuie să corespundă condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

### **Canalizare**

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin **10 m** față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defectiunilor.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.



Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

#### **Alimentarea cu gaz**

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

#### **Gospodărirea deșeurilor**

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 2 mp / locuință și groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină, la o distanță de min. 10 m față de orice clădire.

### **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

#### **LFC1 – LFC3**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00** mp;

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

| CLĂDIRI                          | ARBORI (m) | ARBUȘTI (m) |
|----------------------------------|------------|-------------|
| de partea ferestrelor            | 5,0        | 1,5         |
| de partea pereților fără geamuri | 2,0        | 1,5         |

### **Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

#### **LFC1 – LFC3**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative este interzisă; porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.





## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăştur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

- Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejuririle (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.
- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de minim 1,50 metri din care un soclu opac de minim 0,3 m și panouri semiopace de lemn sau în totalitate opace (din zidărie / piatră / lemn) după caracterul străzii;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace din lemn cu înălțimi de minim 1,50 metri.
- Împrejuririle noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, lemn, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții. Se interzice folosirea tablei sau a azbocimentului.
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apariție nepotrivit.

### SECȚIUNEA 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### Art. 15. INDICATORI URBANISTICI

| UTR-uri   | POT max (%) | CUT max | Regim de înălțime max (hstreășină) | Obs. |
|---|-------------|---------|------------------------------------|------|
| <b>ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)</b>   |             |         |                                    |      |
| LFC1 Subzona de locuințe în sat Șăulia (T1, conf planșe)  | 25          | 0,50    | D+P / P+M / P+1<br>(6 m)           | -    |
| LFC2 Subzona de locuințe în sat Șăulia (T1 –T4, conf planșe);   | 20          | 0,40    |                                    |      |
| LFC3 Subzona de locuințe în satele Șăulia (T5 – T19, T21 – T27, T29 – T45, conf planșe), Leorința-Șăulia (T1 – T21, T23, conf planșe), Măcicășești (T1 – T11, conf planșe) și Pădurea (T1 – T12, conf planșe) | 15          | 0,30    |                                    |      |

#### NOTĂ:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/ propuse;
- În cazul în care POT<sub>existent</sub> > POT<sub>max</sub>. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru:
  - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



## **ZONA UNITĂȚILORA DE PRODUCȚIE (U)**

### **SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI**

#### **Art. A. ARIA DE APLICARE**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități agro – zootehnice, industriale și de depozitare conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în alte profiluri sau în profiluri de servicii, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

#### **Art. B. PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL**

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele agro-industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară.

Pentru unitățile agro-industriale și de depozitare propuse, conform delimitărilor de pe planșe, sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: “Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă”, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.



## **Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri**

Zona unităților de producție se subîmparte în următoarele UTR-uri:

| <b>ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE (U)</b> |
|---|
| UID unități industriale / de depozitare |
| UA unități agricole / de depozitare     |

### **SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

##### **UID, UA**

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- unități agro-zootehnice;
- unități industriale / de depozitare;
- servicii conexe activităților agro-zootehnice / industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- administrative (birouri, show-room, săli de conferință);
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

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

##### **UID, UA**

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  - producție manufacturieră;
  - depozite și complexe vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor agro-industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăștur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

- în cazul în care întreprinderile existente nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se va solicita **P.U.Z.** (reparcelare / reconfigurare).

Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994 / 2018, sunt următoarele:

|  |         |
|--|---------|
| Ferme de cabaline, până la 20 de capete  | 50 m    |
| Ferme de cabaline, peste 20 de capete  | 100 m   |
| Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete  | 50 m    |
| Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 de capete  | 100 m   |
| Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 de capete   | 200 m   |
| Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete   | 500 m   |
| Ferme de păsări, până la 1.000 de capete   | 50 m    |
| Ferme de păsări, între 1.001 - 5.000 de capete   | 200 m   |
| Ferme de păsări, între 5.001 - 10.000 de capete  | 500 m   |
| Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale   | 1.000 m |
| Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete  | 100 m   |
| Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete   | 200 m   |
| Ferme de porci, până la 50 de capete   | 100 m   |
| Ferme de porci, între 51 - 100 de capete   | 200 m   |
| Ferme de porci, între 101 - 1.000 de capete  | 500 m   |
| Complexuri de porci, între 1.000 - 10.000 de capete  | 1.000 m |
| Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete  | 1.500 m |
| Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete  | 100 m   |
| Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete  | 200 m   |
| Ferme și crescătorii de struți   | 500 m   |
| Ferme și crescătorii de melci  | 50 m    |
| Spitale veterinare   | 30 m    |
| Grajduri de izolare și carantină pentru animale  | 100 m   |
| Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare   | 100 m   |
| Abatoare   | 500 m   |
| Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor  | 200 m   |
| Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală  | 50 m    |
| Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale               | 500 m   |
| Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine   | 1.000 m |
| Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine  | 1.000 m |
| Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5 - 100 tone | 100 m   |



|  |         |
|--|---------|
| Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone | 200 m   |
| Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane   | 500 m   |
| Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport  | 50 m    |
| Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri   | 50 m    |
| Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne   | 100 m   |
| Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)   | 1.000 m |

### Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

#### UID, UA

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

### SECȚIUNEA 3

#### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### Art.4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

#### UID, UA

- pentru microîntreprinderi se consideră construibile parcelele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **15,0** m;
- pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **1000** mp și un front la stradă de minim **30,0** m;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **5000** mp și un front la stradă de minim **50,0** m.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **25000** mp și un front la stradă de minim **100,0** m.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu una dintre parcelele adiacente.

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

#### UID, UA

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă.



Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente. Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

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

##### **UID, UA**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UID / UA**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone și se impune o perdea de vegetație înaltă de min. 2,5 m lățime spre acele alte funcțiuni;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00** metri.

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

##### **UID, UA**

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

##### **UID, UA**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- noile drumuri și extinderi de rețele ce se vor realiza pe bază de PUZ-uri de către dezvoltatorii imobiliari (persoane juridice / fizice), vor fi cedate domeniului public. Se poate face excepție de la această regulă în cazul în care există un administrator al drumurilor / rețelelor. În acest caz drumurile pot rămâne private, deschise accesului public.



## Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### UID, UA

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m** sau plantării **1 copac / 4 parcări**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
  - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
  - 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
  - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

### UID, UA

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **6,00 m**;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de producție nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

## Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### UID, UA

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

## Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

### UID, UA

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.



Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

### **Apa**

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

### **Canalizare**

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

### **Alimentarea cu gaz**

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

### **Gospodărirea deșeurilor**

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere.

Dimensiunea și capacitatea recipientilor pentru deșeuri se vor calcula pentru:

- Deșeuri stradale = 0,20 t / ha / zi;
- Deșeuri asimilate celor menajere produse în unități economice = 1,00 kg / 10 mp suprafață desfășurată / zi;
- Deșeuri menajere = 1,00 kg / persoană / zi;





Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide.

Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

### Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

#### UID, UA

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

| CLĂDIRI                          | ARBORI<br>(m) | ARBUȘTI<br>(m) |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| de partea ferestrelor            | 5,0           | 1,5            |
| de partea pereților fără geamuri | 2,0           | 1,5            |

### Art. 14. ÎMPREJMUIRI

#### UID, UA

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.



## SECȚIUNEA 4 POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art. 15. INDICATORI URBANISTICI

| UTR-uri                                 | POT<br>max<br>(%) | CUT<br>max | Regim de înălțime<br>max<br>(hstreășină) | Obs. |
|---|-------------------|------------|--|------|
| <b>ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE (U)</b> |                   |            |  |      |
| UID unități ind. / depozitare           | 20                | 0,40 /     | P+1 / P+4                                | -    |
| UA unități agricole / depozitare        |                   | 1,00       | (6 m / 15 m)                             | -    |

**NOTĂ:**

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/ propuse;
- În cazul în care POT<sub>existent</sub> > POT<sub>max</sub>. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru:
  - toate zonele funcționale din intravilane, reprezentate pe planșele RLU cu hașuri în diagonală (zone supuse restructurării / regenerării urbane);
  - infrastructura de transport propusă;
  - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



## ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE (SV)

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### Art. A. ARIA DE APLICARE

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție de-a lungul cursurilor de apă și pe versanți.

#### Art.B. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

#### Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri

Zona se compune din următoarele subzone:

- **SV1** Subzona spații verzi publice amenajate cu acces nelimitat (scururi, parcuri, aliniamente de-a lungul străzilor) sau limitat;
- **SV2** Subzona perdele de protecție (pe malurile cursurilor de apă / pe versanți).

### SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### **SV1 - cu acces nelimitat: parcuri**

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – max. 10 % din teren.



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăştur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren;

### SV1 - spații verzi publice cu acces limitat

| Spații verzi de folosință limitată | Norma conf. HGR 525/1996 republicată |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Învățământ                         | min. 30 % din S teren                |
| Sănătate                           | min. 10 mp / bolnav                  |
| Comerț                             | min. 5 % din S teren                 |
| Cultură                            | min. 20 % din S teren                |
| Sport                              | min. 30 % din S teren                |
| Administrație                      | min. 10 % din S teren                |
| Turism                             | min. 25 % din S teren                |
| Culte                              | min. 30 % din S teren                |
| Industrie                          | min. 20 % din S teren                |
| Gospodărie comunală                | min. 20 % din S teren                |
| Căi de comunicație                 | min. 20 % din S teren                |
| Rețele tehnico-edilitare           | min. 20 % din S teren                |

### SV1 - de folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri

|                           | Norma               | Comuna Șăulia         |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| Terenuri de sport         | 0,6 ha / 1.000 loc. | 1,21 ha               |
| Bazin înot – luciu de apă | 5 mp x pop. / 100   | 100,9 mp luciu de apă |

Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe:

- în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului;
- la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15;
- în zonele de scaldat trebuie să se asigure un minimum de **2,5 m<sup>2</sup> luciu de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, și cel puțin **6,25 m<sup>2</sup> luciu de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;



- zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin **8 m<sup>2</sup> de zonă de uscat** pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la **250 m<sup>2</sup>** zonă de plajă.

### **SV2**

- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă:
  - câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km) / lacurilor;
  - câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);
- spații verzi în culoarele de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, posturi de transformare, magistrale de gaz, SRM gaz, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră și feroviară);
- amenajarea versanților / terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debușee, terase, cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare și de subtraversare, drenuri, cu instalațiile aferente;
- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
- perdele forestiere de protecție și / sau plantații antierozionale.

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

### **SV1**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexele necesare legate direct de activitatea sportivă (gradene, vestiare, grupuri sanitare).

### **SV2**

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

## **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

### **SV1, SV2**

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

### **SV1**

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;



## SV2

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele magistrale de apă, energie electrică și gaz.

## SECȚIUNEA 3

### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### Art.4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

## SV1

|  | Spații verzi de folosință generală | Suprafața ha | Raza de servire |        | Norma mp / locuitor | Vizitatori % din pop. totală |
|--|------------------------------------|--------------|-----------------|--------|---------------------|------------------------------|
|  |                                    |              | km              | minute |                     |                              |
| 1  | Scuar                              | 0,30 - 3     | 0,5             | 6      | 2,5                 | 20                           |
| 2  | Grădină                            | 3 - 20       | 1,5             | 25     | 2,5                 |                              |
| 3  | Parc                               | peste 20     | 3,0-4,0         | 45     | 8,0                 |                              |
| 4  | Perdele de protecție               | -            | -               | -      | 2,0                 | -                            |
| <b>Total spații verzi de folosință generală-intravilan</b> |                                    |              |                 |        | <b>15,0</b>         |                              |

Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere disponerea de terenuri de joc pentru grupele:

I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;

II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;

III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;

IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive;

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

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

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.



Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

**SV2** - fără obiect.

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

**SV1** - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

**SV2** - fără obiect

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

**SV1** - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

**SV2** - fără obiect

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

**SV1** - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

**SV2** - fără obiect

#### **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**SV1**

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;



- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime;
  - alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
  - alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime.

#### **SV2**

- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice;
- accesul carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct al mașinilor de pompieri;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

#### **SV1**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate, minim câte 1 loc de parcare / 30 de persoane pe teren de sport și un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

**SV2** - fără obiect.

### **Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**SV1** - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi parter (3 m).

**SV2** - fără obiect

### **Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**SV1** - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

**SV2** - fără obiect

### **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

#### **SV1**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate. Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.





### **Apa**

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

### **Canalizare**

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se pot tolera unele trasee aeriene, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

### **Gospodărirea deșeurilor**

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere. Se vor amplasa gropi pentru compostare individuală, 1 mp / 100 mp gazon.

**SV2** - fără obiect.

## **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

### **SV1, SV2**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare sau vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.



## Art. 14. ÎMPREJMUIRI

### SV1

- împrejuririle vor fi transparente, vor avea maxim 1,20 metri înălțime și vor fi dublate de gard viu (cu excepția scuarurilor care nu vor fi împrejmuite);
- terenurile de sport se vor împrejmui cu plase de min. 4 m înălțime;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din: prefabricate de beton, azbociment, plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente;
- se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit;
- spațiile verzi de aliniament nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SV2 - fără obiect

## SECȚIUNEA 4

### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## Art. 15. INDICATORI URBANISTICI

| UTR-uri  | POT max (%) | CUT max | Regim de înălțime max (hstreașină) | Obs. |
|--|-------------|---------|------------------------------------|------|
| <b>ZONA SPAȚIILOR VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE (SV)</b> |             |         |                                    |      |
| SV1 spații verzi publice                               | 10          | 0,10    | P (3 m)                            | -    |
| SV2 perdele de protecție                               | -           | -       | -                                  | -    |

#### NOTĂ:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/ propuse;
- În cazul în care POTexistent > POTmax. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru:
  - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



## ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### Art. A. ARIA DE APLICARE

Zona de gospodărie comunală (GC) cuprinde cimitirele din toate localitățile comunei.

#### Art. B. PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobată conform legii și conform cu Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994 / 2018.

#### Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri

Zona de gospodărie comunală – cimitire, nu se subîmparte în alte UTR-uri.

### SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

**GC** - cimitire și clădiri anexe existente și propuse:

- cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

#### Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**GC**

- Înhumările și reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3 m**.



- Persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii funerare numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- În locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.

Se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin O.M.S. nr. 994 / 2018:

|  |         |
|--|---------|
| Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) | 50 m    |
| Crematorii umane   | 1.000 m |
| Cimitire și incineratoare animale de companie  | 200 m   |
| Autobazele serviciilor de salubritate  | 200 m   |

În cadrul gospodăriilor individuale, distanțele minime sunt:

- fosă septică / fântână - 30 m;
- adăposturi pt. animale / locuință - 10 m;
- platforma pentru deșeuri menajere / locuință - 10 m;
- groapă compost / locuință - 10 m;

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **GC**

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

### **SECȚIUNEA 3**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

#### **GC**

- 7,5 - 10 mp / loc de veci, 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații înalte și 1 % construcții.



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

**GC** - Construcțiile, inclusiv locurile de veci, se vor retrage cu min. 6 m față de aliniament.

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

**GC** - Construcțiile, inclusiv locurile de veci, se vor retrage cu min. 3 m față de limitele laterale și posterioară.

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

**GC** - Se va păstra o distanță egală cu înălțimea celei mai înalte dintre clădiri.

#### **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**GC**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- în cazul cimitirelor se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală.

#### **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**GC**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir.

#### **Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**GC** - La construcțiile funerare se vor respecta norme și reguli locale, fără a depăși înălțimea de 6 m la streășină cameră mortuară, respectiv 12 m la streășină turn clopotniță.

#### **Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**GC**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;



- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

## **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

### **GC**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

## **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

### **GC**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.

## **Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

### **GC**

- împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din: prefabricate de beton, azbociment, plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente;
- se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.



## SECȚIUNEA 4 POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art. 15. INDICATORI URBANISTICI

| UTR-uri                                 | POT<br>max<br>(%)  | CUT<br>max | Regim de înălțime<br>max<br>(hstreășină) | Obs. |
|---|--|------------|--|------|
| <b>ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)</b> |  |            |  |      |
| GC cimitire                             | 7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații înalte și 1 % construcții |            |  |      |

**NOTĂ:**

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/ propuse;
- În cazul în care POT<sub>existent</sub> > POT<sub>max</sub>. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru:
  - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



## **ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)**

### **SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI**

#### **Art. A. ARIA DE APLICARE**

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare. Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea.

#### **Art. B. PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL**

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

#### **Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri**

Zona de construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare nu se subîmparte în alte UTR-uri.

### **SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

##### **TE**

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, transport / exploatare / alimentare cu gaze, telefonie și relee radio-TV / antene GSM etc.

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

##### **TE**

- echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;





### **Alimentare cu apă și canalizare**

STAS 8591/1-91 – “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

### **Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților**

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
- Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
- Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- Zonele de protecție sanitare cu regim sever, față de:
  - surse / captări de apă (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursă);
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
  - stații de pompare (raza = 10 m);
- În cazul alimentării cu apă din fântână, aceasta trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin **10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de **6 m**. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de **1,5 m**, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor. Dezinfecția fântânii se face cu substanțe dezinfectante care au aviz/autorizație emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide. Calitatea apei după dezinfecție trebuie să corespundă condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

### **Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide**

- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăștur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

- este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
- în cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare la **10 m** față de orice locuință. Instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.
- distanțe față de locuințe, conform O.M.S. nr. 994 / 2018:

|  |       |
|--|-------|
| Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite                           | 150 m |
| Stații de epurare de tip modular (containerizate)  | 50 m  |
| Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise | 300 m |
| Paturi de uscare a nămolurilor   | 300 m |
| Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor   | 500 m |

### Rețelele de gaze naturale

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură, în zona de protecție a rețelilor existente, se realizează cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului.



### Distanţele de securitate între staţii sau posturi de reglare sau reglare – măsurare şi diferite construcţii sau instalaţii

Conform Norme Tehnice din 05/02/2009 pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

| Nr. crt. | Destinaţia construcţiilor învecinate  | Distanţele de siguranţă [m], pentru staţii de capacitate: |                                       |                    |                                      |                                       |                    |                                  |                    |
|----------|---|---|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
|          |   | până la 6.000 [m <sup>3</sup> /h]                         |                                       |                    | 6.000 ... 30.000 [m <sup>3</sup> /h] |                                       |                    | peste 30.000 [m <sup>3</sup> /h] |                    |
|          |   | Presiunea la intrare în Pa şi bar                         |                                       |                    |                                      |                                       |                    |                                  |                    |
|          |   | <2x10 <sup>5</sup>  | 2x10 <sup>5</sup> - 6x10 <sup>5</sup> | >6x10 <sup>5</sup> | <2x10 <sup>5</sup>                   | 2x10 <sup>5</sup> - 6x10 <sup>5</sup> | >6x10 <sup>5</sup> | <6x10 <sup>5</sup>               | >6x10 <sup>5</sup> |
|          |   | < 2   | 2...6                                 | > 6                | < 2                                  | 2...6                                 | > 6                | < 6                              | > 6                |
| 1.       | Clădiri industriale şi depozite de materiale combustibile                             |   |                                       |                    |                                      |                                       |                    |                                  |                    |
|          | risc f. ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu                          | 7   | 10                                    | 12                 | 11                                   | 13                                    | 18                 | 22                               | 27                 |
|          | rezistenţă redusă la foc  | 7   | 10                                    | 15                 | 12                                   | 15                                    | 20                 | 25                               | 30                 |
|          | risc mediu sau redus de incendiu  | 7*  | 10                                    | 12                 | 10                                   | 12                                    | 15                 | 20                               | 25                 |
| 2.       | Instalaţii industriale în aer liber   | 7   | 10                                    | 13                 | 11                                   | 13                                    | 18                 | 18                               | 27                 |
| 3.       | Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităţilor industriale) |   |                                       |                    |                                      |                                       |                    |                                  |                    |
|          | - rezistenţă mică la foc  | 7*  | 10                                    | 12                 | 10                                   | 12                                    | 15                 | 20                               | 25                 |
|          | - rezistenţă mare la foc  | 7   | 12                                    | 15                 | 12                                   | 15                                    | 20                 | 25                               | 30                 |
| 4.       | Linii de cale ferată  |   |                                       |                    |                                      |                                       |                    |                                  |                    |
|          | - curentă   | 20  | 20                                    | 20                 | 20                                   | 20                                    | 20                 | 25                               | 30                 |
|          | - de garaj  | 20  | 20                                    | 20                 | 20                                   | 20                                    | 20                 | 20                               | 25                 |
| 5.       | Marginea drumurilor carosabile  | 4**   | 5                                     | 8                  | 4                                    | 6                                     | 10                 | 6                                | 10                 |
| 6.       | Linii electrice de înaltă tensiune  | 20  | 20                                    | 20                 | 20                                   | 20                                    | 20                 | 20                               | 40                 |

\*) Staţiile sau posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1.000 m<sup>3</sup> /h şi presiune de intrare < 2x10<sup>5</sup> Pa (2 bar) se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu condiţia ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uşi) pe o lungime care depăşeşte cu 5 m limitele staţiei în ambele direcţii şi pe o înălţime de 3 m deasupra staţiei.

\*\*) Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m<sup>3</sup>/h şi presiune de intrare < 2x10<sup>5</sup> Pa (2 bar), distanţa minimă este de 1,5 m.



**Distanțele minime de siguranță, pe orizontală, între conductele de transport gaze naturale / SRM cu diverse obiective.**

Conform Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare amonte și de transport gaze naturale, ANRGN nr. 1220/2006

| Obiectivul  | Distanța min. (m) |
|---|-------------------|
| Locuințe individuale / colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv  | 20                |
| Clădiri de 4 sau mai multe etaje  | 200               |
| Construcții ușoare fără fundații, altele decât cele destinate a fi ocupate de oameni, parcări auto  | 6                 |
| Stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice  | 20                |
| Depozite de gunoaie și depozite de dejecții animaliere, halde de steril   | 50                |
| Depozite de GPL, carburanți și benzinării   | 30                |
| Poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere  | 250               |
| Păduri  | 6                 |
| Diguri de protecție de-a lungul apelor  | 6                 |
| Paralelism cu căi ferate  |                   |
| - cu ecartament normal  | 50                |
| - înguste, industriale, de garaj  | 30                |
| Paralelism cu drumuri   |                   |
| - autostrăzi, drumuri expres  | 50                |
| - naționale și europene   | 22                |
| - județene  | 20                |
| - comunale, vicinale, străzi  | 18                |
| - de utilitate privată  | 6                 |
| La intersecția conductelor magistrale cu diverse categorii de drumuri, unghiul va fi cuprins între 60 – 90°, iar conductele se vor introduce în tuburi de protecție |                   |
| Balastiere în albia râurilor amonte   | 1000              |
| Balastiere în albia râurilor aval   | 2000              |
| Eleștee, amenajări sportive și de agrement, cimitire  | condiționat       |

**Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații**

Conform Normei tehnice din 05/02/2009 pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

| Nr. crt. | Instalația, construcția sau obstacolul  | Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de: |               |               | Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de: |             |             |
|----------|---|--|---------------|---------------|--|-------------|-------------|
|          |   | PJ   | PR            | PM            | PJ   | PR          | PM          |
| 1        | Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite   | 1  | 1             | 2             | 2  | 2           | 3           |
| 2        | Clădiri fără subsoluri  | 0,5  | 0,5           | 1             | 1,5  | 1,5         | 2           |
| 3        | Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.   | 0,5  | 0,5           | 1             | 1,5  | 1,5         | 2           |
| 4        | Conducte de canalizare  | 1  | 1             | 1,5           | 1  | 1           | 1,5         |
| 5        | Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații | 0,5  | 0,5           | 0,5           | 0,6  | 0,6         | 0,6         |
| 6        | Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane  | 0,5  | 0,5           | 1             | 1  | 1           | 1           |
| 7        | Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată   | 0,5  | 0,5           | 0,5           | 1,2  | 1,2         | 1,2         |
| 8        | Copaci  | 0,5  | 0,5           | 0,5           | 1,5  | 1,5         | 1,5         |
| 9        | Stâlpi  | 0,5  | 0,5           | 0,5           | 0,5  | 0,5         | 0,5         |
| 10       | Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte ind.:<br>În rambleu<br>În debleu, la nivelul terenului          | 1,5*<br>3,0**  | 1,5*<br>3,0** | 1,5*<br>3,0** | 2*<br>5,5**  | 2*<br>5,5** | 2*<br>5,5** |

**Notă:** Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

\*) De la piciorul taluzului

\*\*) Din axul linei de cale ferată.



Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de calea ferată electrificată și/sau linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

La stabilirea distanțelor între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

- a) NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 32/2004, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 1.092/24 noiembrie 2004;
- b) NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 38/2008, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 356/8 mai 2008;
- c) Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 4/2007 – revizia I -, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 259/18 aprilie 2007, cu modificările și completările ulterioare.

### **Rețele de exploatare gaz**

În zona de siguranță a rețelelor de exploatare gaz se instituie interdicție totală de construire pentru:

- sonde – R = 50 m, de la împrejmuirea aferentă;
- grupuri de sonde – R = 35 m, de la împrejmuirea aferentă;
- conductele de impurități / ape reziduale / ape industriale – 2x20 m;
- conductele din grup – 2x35 m;
- conductele de ape reziduale – 2x20 m;
- conductele de aducțiune – 2x35 m;
- conductele colectoare – 2x20-35 m;
- stații de comprimare – R = 40 m, de la împrejmuirea aferentă;
- depozite deșeuri specifice Romgaz – 1000 m, de la împrejmuirea aferentă.

În zona de protecție a rețelelor de exploatare gaz se va solicita avizul Romgaz față de orice fel de construcție – 2x200 m.

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

Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA și a rețelelor / antenelor radio-TV.

Conform Ordinului nr. 4/2007 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE -- MO 259 / 18.04.2007) se va respecta o distanță de protecție minimă de-a lungul liniilor electrice aeriene, măsurată din ax conform tabelului de mai jos:



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăştur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

### Distanțe minime de protecție

| Linii electrice aeriene (LEA) | Teren neîmpădurit, măsurate din ax LEA | Teren împădurit, măsurate din ax LEA |
|-------------------------------|--|--------------------------------------|
| 1 – 110 kV                    | 2 x 12 = 24 m                          | -                                    |

### Distanțe minime de siguranță

| Dimensiunea zonei de siguranță pe orizontală                                   |  |   |
|--|--|---|
| Stații de transformare de 110 kV și PT-uri, PA-uri amplasate la sol, îngrădite | 20 m de la incintă   |   |
| Linia electrică  | Distanțe minime de siguranță pe orizontală între conductorul extrem și | Distanțe minime de siguranță pe verticală între conductorul inferior și |
| Clădiri  |  |   |
| LEA 0,4 kV   | 1 m  | se interzice traversarea de LEA a clădirilor locuite                    |
| LEA 1 - 20 kV  | 3 m  |   |
| Căi ferate electrificate   |  |   |
| LEA 1 - 110 kV   | 7,50 m   | 11,50 m   |
| Carosabil  |  |   |
| LEA 1 - 110 kV   | 1 m  | 7 m   |
| Linii de telecomunicații aeriene   |  |   |
| LEA 0,4 kV   | 2 m  | 0,6 m   |
| LEA 20 kV  | 3,5 m  | 3,5 m   |
| Linii de telecomunicații subterane   |  |   |
| LEA 20 kV  | 5 m  | -   |
| Linii teleferic  |  |   |
| LEA 20 kV  | 12 m   | 3 m   |
| Conductă supraterană cu fluide neinflamabile                                   |  |   |
| LEA 20 - 110 kV  | 5 m  | 3,5 - 4 m   |
| Conductă supraterană cu gaze   |  |   |
| LEA 0,4 kV   | 5 m  | Se interzice traversarea conductelor de transport de gaze               |
| LEA 20 - 110 kV  | 15 m<br>(5 m – cu măsuri de siguranță)                                 |   |
| Cursuri de ape nenavigabile  |  |   |
| LEA 20 kV  | 1 m  | 7 m   |
| Poduri, baraje, diguri   |  |   |
| LEA 20 - 110 kV  | 5 m  | 7 m   |
| Fundăția clădirii  |  |   |
| LES 6 / 20 kV  | 0,6 m  | -   |



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăștur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

| <b>Conducte de apă-canalizare la adâncimea de peste 1,5 m</b> |       |        |
|---|-------|--------|
| LES 6 / 20 kV   | 0,5 m | 0,25 m |
| <b>Conducte termice</b>                                       |       |        |
| LES 6 / 20 kV   | 0,5 m | 0,2 m  |
| <b>Conducte de gaz</b>  |       |        |
| LES 6 / 20 kV   | 0,6 m | 0,25 m |
| <b>Axul arborilor</b>   |       |        |
| LEA 20 kV   | -     | 1 m    |
| LES 6 / 20 kV   | 1 m   | -      |

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007

**Notă:** Se interzice traversarea LEA peste construcții, terenuri de sport, parcaje, depozite de substanțe inflamabile / cu pericol de explozie, conducte de transport gaz, aeroporturi

Distanțe față de locuințe, conform O.M.S. nr. 994 / 2018

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Parcuri eoliene      | 1.000 m |
| Parcuri fotovoltaice | 500 m   |

### Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

#### TE

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

### SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

TE - se vor respecta normele tehnice specifice.

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

TE - se vor respecta normele tehnice specifice.

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

TE - se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și / sau de locuit.





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

TE - se vor respecta normele tehnice specifice.

## **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

TE - se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.

## **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **TE**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament, din incintă, se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcajele salariaților.

## **Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

TE - se vor respecta normele tehnice specifice.

## **Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

TE - se vor respecta normele tehnice specifice.

## **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

### **TE**

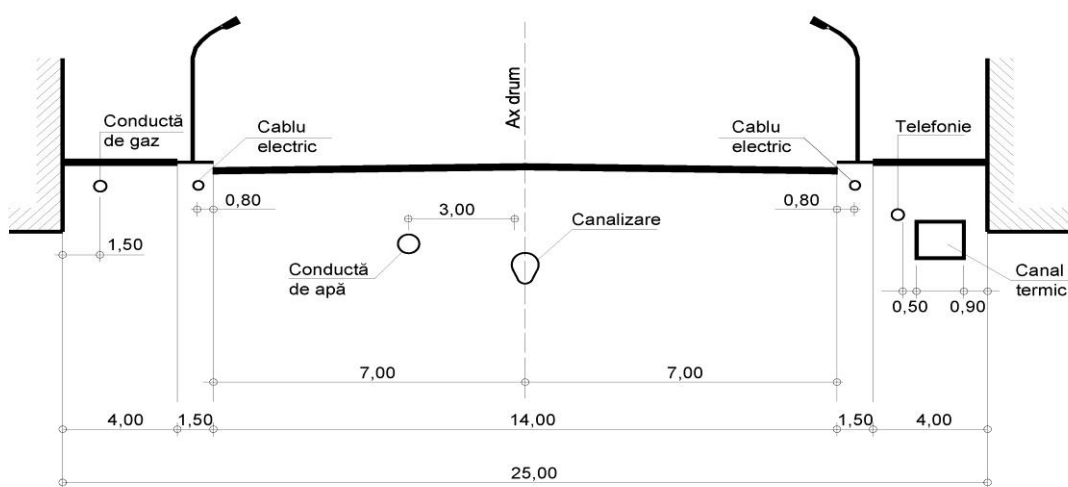
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

### **Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:**

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii;
- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;



- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.
- Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.
- La subtraversarea căilor ferate și a drumurilor naționale, județene și comunale de către conductele de gaze și lichide, amplasarea acestora trebuie să se facă conform legislației în vigoare.
- Amplasarea instalațiilor, distanțele de pozare și dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentațiilor tehnice.
- Rețelele de energie electrică de înaltă tensiune și canalizare se proiectează și se realizează pe trasee independente, corespunzător normelor tehnice.
- La proiectarea canalelor se vor lua măsuri pentru protejarea acestora față de agresivitatea apelor subterane, cât și pentru protejarea straturilor rutiere și a surselor de apă, a solului și a complexului rutier.
- Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regulă, îngropat.



**AMPLASAREA ÎN LOCALITĂȚI  
A REȚELOR EDILITARE SUBTERANE, EXECUTATE ÎN SĂPĂTURĂ**

Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului și la minimum 0,80 m sub cota fundului șanțului.

Traversările instalațiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze se execută la adâncimea minimă de 1,20 m sub cota axului drumului și la 0,50 m sub cota fundului șanțului.

Este interzisă montarea conductelor de distribuție:

- sub linii de cale ferată, în lungul acestora;



- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri;
- sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor.

La subtraversarea liniilor de cale ferată, a canalelor sau a altor construcții subterane care nu pot fi evitate, conductele de gaze se vor monta în tuburi de protecție. La intersecția cu rețele edilitare sau cu alte construcții subterane, conductele de gaze se montează, de preferință, deasupra acestora.

La stabilirea traseului conductelor de distribuție trebuie respectate distanțele minime până la construcții, instalații sau obstacole învecinate, existente sau proiectate, stabilite prin legislația în vigoare.

### **Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor din localități**

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minimum 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Instalarea stâlpilor de susținere a cablurilor de energie electrică sau de telecomunicații se face la o distanță suficientă de drumul național, astfel încât, în situația lărgirii drumului cu câte o bandă pentru fiecare sens de circulație, stâlpii să rămână în afara zonei de siguranță, fără a fi necesară mutarea lor.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la minimum 1 m față de partea carosabilă.

Indicatoarele / semafoarele se amplasează în intersecții, de regulă, pe partea dreaptă a direcției de mers. Înălțimea stâlpului de susținere (distanța de la sol la extremitatea de jos a indicatorului / semaforului) va avea minimum 2,20 m.

În cazul străzilor cu mai multe benzi de circulație, atunci când este necesară o semnalizare specifică fiecărei benzi, susținerea indicatoarelor / semafoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă trecere de 5,0 m.

### **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

#### **TE**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri sau vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00** mp;
- plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni;



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăştur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

- curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă;

| Elementele străzii                                | Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor |             |
|---|---|-------------|
|   | Arbori (m)  | Arbuști (m) |
| Cabluri electrice subterane                       | 2   | 1,5         |
| Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare | 2   | -           |
| Borduri ale drumurilor                            | 1   | 0,4         |
| Stâlpi de cabluri electrice                       | 1   | 0,5         |

| Conductor electrici aeriени sub tensiune | Distanța de la fire la coroana arborilor |                |
|--|--|----------------|
|  | în sus (m)                               | în lateral (m) |
| până la 220 V (fire neizolate)           | 2  | 5              |
| până la 220 V (fire izolate)             | 0,5                                      | 1              |

### Art. 14. ÎMPREJMUIRI

#### TE

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din: prefabricate de beton, azbociment, plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente; se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaj nepotrivit.



## SECȚIUNEA 4 POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art. 15. INDICATORI URBANISTICI

| UTR-uri   | POT<br>max<br>(%)                  | CUT<br>max | Regim de înălțime<br>max<br>(hstreășină) | Obs. |
|---|------------------------------------|------------|--|------|
| <b>ZONA CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)</b> |                                    |            |  |      |
| TE tehnico-edilitare                              | conform normelor tehnice specifice |            |  |      |

**NOTĂ:**

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/ propuse;
- În cazul în care POTexistent > POTmax. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru:
  - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



## ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### Art. A. ARIA DE APLICARE

Zona CC reunește toate căile de circulație și transport (rutiere / pietonale), cât și clădirile și amenajările aferente acestora (parcaje / garaje publice sub / supraterane, stații de autobuse, precum și amenajările destinate desfășurării transportului de bunuri și persoane, etc) de pe teritoriul administrativ al comunei.

#### Art. B. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Autorizarea construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice / căilor ferate se emite cu avizul organelor publice specializate.

În zona nodurilor de circulație marcate pe planșe, se impune interdicție temporară de construire pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de **50,00 m**, măsurată din centrul actual al intersecției, până la executarea acestora.

#### Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri

Zona căi de comunicație se subîmparte în următoarele UTR-uri:

- **CC1** Subzona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- **CC2** Subzona căi de comunicație rutieră, pietonală și amenajări aferente

### SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### CC1

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

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



Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100,00 m** măsurată din axul CF, situată de o parte și de alta a caii ferate (conform HG 581/1998 și HG 589 / 2006).

## **CC2**

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, mai puțin zonele de protecție.

De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum districtele, cantoanele, pepinierele, centrele de întreținere și coordonare și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploatarei sau operării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente, precum și sistemele de captare, pompare și evacuare a apelor pluviale care deservesc drumurile, cu excepția acelor care fac parte, potrivit prevederilor legale, din capitalul social al unor companii naționale, societăți comerciale cu capital de stat sau pentru care au fost emise certificate de atestare a dreptului de proprietate pentru companiile naționale și societățile comerciale cu capital de stat.

Din punct de vedere al destinației drumurile se împart în:

- a) drumuri publice - drumuri de utilitate publică și/sau de interes public;
- b) drumuri de utilitate privată.

Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

- a) drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri internaționale, drumuri naționale principale și secundare, alte drumuri naționale sau cu un volum de trafic mediu zilnic anual mai mare de 3.500 vehicule fizice/24 de ore sau mai mare de 4.500 vehicule etalon autoturisme/24 de ore);
- b) drumuri de interes județean (drumuri județene);
- c) drumuri de interes local (drumuri comunale, drumuri vicinale, străzi).

Străzile din localitățile rurale se clasifică în:

- a) străzi principale;
- b) străzi secundare.

Drumurile de interes național, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi.



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

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

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

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

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

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

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

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

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

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

| Categoria drumului  | Autostrăzi | Drumuri naționale | Drumuri județene | Drumuri comunale |
|---|------------|-------------------|------------------|------------------|
| Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m) | 50         | 22                | <b>20</b>        | <b>18</b>        |





**Zona drumului** reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

**Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

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

### **CC1**

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor pentru:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

### **CC2**

Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

Pentru utilizarea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor publice prin amplasarea supraterană sau subterană a unor construcții, instalații și/sau panouri publicitare, prin executarea de căi de acces la drumul public, cu amenajările aferente, parcări, refugii auto, platforme carosabile și de control, precum și pentru accesul în zona drumului public pentru efectuarea unor lucrări, acceptate de administratorul drumului, se aplică tarife pentru utilizare și acces în zona drumului.

Obligația și responsabilitatea privind construcția, întreținerea și repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcarilor, a refugiilor și a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris în acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public.

Se exceptează de la aplicarea tarifelor:

- a) amplasarea și lucrările care se realizează în zona de protecție;
- b) rețelele care asigură, total sau parțial pentru consumul casnic, servicii de utilități publice de apă, canalizare, gaze și electricitate, exclusiv racordurile și bransamentele, amplasate în ampriza și în zona de siguranță;
- c) racordurile și bransamentele de la rețele până la utilizatorii persoane fizice, amplasate în ampriza și în zona de siguranță.



Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Lucrările edilitare în extravilan, altele decât cele prevăzute mai sus, se amplasează în afara zonei de siguranță și numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public ale administratorului drumului.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de min. 13 m pentru drumurile naționale, de min. 12 m pentru drumurile județene și de min. 10 m pentru drumurile comunale.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debușeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar<sup>2</sup> la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, drumurilor expres și internaționale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

Documentațiile privind proiectarea construcției, reabilitarea și modernizarea drumurilor se întocmesc cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu avizele prevăzute în normele metodologice.

Proiectarea, construcția sau amenajarea căilor de acces la drumurile deschise circulației publice se face potrivit legislației în vigoare de către cei interesați, în baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces eliberate de administratorul drumului public și cu avizul poliției rutiere.

Dobândirea terenurilor necesare pentru executarea unor drumuri noi, modernizări, corecții de trasee, reabilitări, lărgiri de drumuri se face prin modurile admise de lege, inclusiv prin expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Dobândirea terenurilor, prevăzute la aliniatul de mai sus, va beneficia de scutirea de la plata taxelor suplimentare.

---

<sup>2</sup> unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.



Este interzisă amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

Mijloacele de publicitate sau reclamă, prevăzute mai sus, existente sau în curs de execuție, pentru care nu s-au obținut acordul prealabil și autorizația administratorului drumului de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, se vor desființa de către deținători, pe cheltuiala acestora, în termenul stabilit de administratorul drumului, respectiv de la data la care administratorul drumului a notificat că a luat la cunoștință de amplasarea lor.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță:

a) în localitate, mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

b) în afara localității, mai mică de 250 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

Drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu stații amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate.

Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale (de consiliile locale în intravilan și de consiliile județene în extravilan) cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Parcarea în localități se asigură de către administrația publică locală în locuri special amenajate, în afara benzilor de circulație și a trotuarelor, amplasate de comun acord cu Poliția rutieră.

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

Pe sectoarele de drum din afara localităților, obligațiile enumerate mai sus revin, după caz, administratorului drumului.

Întreținerea drumurilor colectoare care asigură accesul de la proprietăți către drumurile de rang superior revine administratorilor drumurilor colectoare.

Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități, unde pe partea carosabilă a drumului public circulă animale în grup, în turmă sau animale izolate, conducătorii acestora sunt obligați să asigure de îndată curățarea părții carosabile care a fost afectată de acestea. Constatarea și sancționarea neîndeplinirii acestor obligații revin autorităților administrației publice locale.

Se interzice extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.



Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

În zona mediană a autostrăzilor și a separatorilor de sens a celorlalte drumuri publice, precum și în zona intersecțiilor sunt interzise amplasarea și realizarea supradetentă a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale MApN, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Proiectarea drumurilor noi, modernizarea, consolidarea sau reabilitarea drumurilor existente se realizează în funcție de vitezele de proiectare.

| Clasa tehnică a drumurilor publice | Vitezele de proiectare, în km/h, în regiune |           |          |
|------------------------------------|---|-----------|----------|
|                                    | șes   | deal      | munte    |
| I                                  | 140 (120)                                   | 120 (100) | 100 (80) |
| II                                 | 120 (100)                                   | 100 (80)  | 80 (60)  |
| III                                | 100 (80)                                    | 80 (60)   | 60 (50)  |
| IV                                 | 80 (60)                                     | 60 (50)   | 50 (40)  |
| V                                  | 60 (50)                                     | 50 (40)   | 40 (30)  |

Viteza de proiectare poate fi redusă în cazuri excepționale pe sectoare de drum cu lungime limitată, în condiții grele de desfășurare a traseului și/sau acolo unde condițiile de mediu adiacente drumului o impun, în vederea neafectării resurselor istorice și estetice și pentru evitarea unor lucrări costisitoare, pe baza unui calcul tehnico-economic.

### **CC1, CC2**

Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe drumuri se face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară.

Realizarea unei noi intersecții la același nivel cu calea ferată sau modificarea unei asemenea intersecții cu calea ferată este în sarcina solicitantului lucrării.

La amenajarea / modificarea / sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile la nivel peste sau pe sub calea ferată se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere, precum și, după caz, acordul administratorului de infrastructură feroviară.



Indicatoarele de semnalizare a trecerilor la același nivel cu calea ferată se realizează de către administratorul drumului, cu avizul administratorului căii ferate și al poliției rutiere.

Instalațiile de semnalizare și presemnalizare a trecerii la același nivel cu calea ferată se realizează de către administratorul căii ferate, în funcție de categoria drumului, traficul rutier, frecvența și viteza de circulație a trenurilor.

Întreținerea pasajelor denivelate este în sarcina administratorului căii de comunicație situate pe pasaj.

Întreținerea trecerilor la același nivel, paza și securitatea în limitele zonei de siguranță a căii ferate revin deținătorului acestei căi.

Modificarea cotelor și declivităților pe oricare dintre căile de comunicație care se intersectează atrage după sine obligația deținătorului de a suporta costul lucrărilor necesare și pe cealaltă cale de comunicație.

Pentru poduri, baraje, diguri și altele asemenea, care cuprind părți ale mai multor deținători, sarcinile ce revin fiecăruia dintre aceștia se stabilesc, de comun acord, prin protocol.

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **CC1**

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz

a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

#### **CC2**

Pe drumurile publice sunt interzise:

- realizarea de culturi agricole sau forestiere în zonele de siguranță;
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;
- obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase;



- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- lucrări de defrișare de păduri de pe versanții împăduriți adiacenți drumului;
- ocuparea părții carosabile, benzii de urgență sau mediană a autostrăzilor, acostamentului, zonei de siguranță a podurilor, stațiilor mijloacelor de transport în comun, spațiilor de control sau de serviciu ale administratorului drumului, șanțurilor, trotuarelor, pistelor și zonelor de siguranță ale drumului, precum și afectarea stării de curățenie a acestora (curățarea sau spălarea vehiculelor, intrarea pe drum a vehiculelor cu noroi pe roți sau pe șenile, pierderea de materiale de construcție / de lubrifianți / produse inflamabile, toxice / de altă natură, prin scurgere din vehicule în timpul transportului);
- circulația vehiculelor cu pneuri cu cuie, cu șenile, fără bandaje de protecție, precum și transportul prin târâre a unor obiecte sau materiale; prin excepție este admisă circulația vehiculelor aparținând Ministerului Apărării Naționale sau Ministerului Administrației și Internelor, în cazul în care nu există posibilitatea evitării drumurilor publice modernizate, cu acordul și în condițiile stabilite de administratorul acestora;
- degradarea totală sau parțială a platformei drumului, a elementelor care fac parte integrantă din drum;
- degradarea și/sau distrugerea elementelor de siguranță ale drumului, a dotărilor și a dispozitivelor de semnalizare;
- comerțul ambulant;
- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere ale drumurilor;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
  - modernizarea intersecțiilor (pe o rază de 50 m);
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - realizarea traversărilor pietonale.
- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc., pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.



### **SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art.4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

##### **CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

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

##### **CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație.

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

##### **CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

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

##### **CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate, cu respectarea normelor tehnice.

#### **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

##### **CC1**

Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Stația de cale ferată se amplasează în perimetrul localității și se dimensionează corespunzător volumului traficului. Stația este porțiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor distanța dintre axe este de 3,5 - 4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăștur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

### CC2

În conformitate cu P.U.D / P.U.Z, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Străzile se clasifică în patru categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile:

- categoria I, cu șase benzi de circulație;
- categoria II, cu patru benzi de circulație;
- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

| Categoria străzii | Numărul benzii de circulație | Lățimea unei benzi de circulație, m | Lățimea părții carosabile m |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| I                 | 6                            | 3,50                                | 21,00                       |
| II                | 4                            | 3,50                                | 14,00                       |
| III               | 2                            | 3,00 - 3,50                         | 6,00 - 7,00                 |
| IV                | 1                            | 3,00 - 3,50                         | 3,00 - 3,50                 |

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua principală de circulație, compusă din străzile de categoria I și II, care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate; în rețeaua principală de circulație se includ și străzi de categoria III, în cazul în care acestea preiau unele dintre funcțiunile enumerate mai sus.
- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile de categoria III și IV, care asigură accesul și legăturile locale;
- rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor etc.

Rețeaua de circulație a localității trebuie proiectată astfel încât să se asigure realizarea numai a relațiilor admisibile între diferitele categorii de străzi (respectiv trafic), care se pot intersecta conform tabelului.

| Categoria străzii care se intersectează | Categoria străzii cu care se intersectează |       |          |          |
|---|--|-------|----------|----------|
|   | I  | II    | III      | IV       |
| I                                       | Admis                                      | Admis | După caz | Interzis |
| II                                      | Admis                                      | Admis | Admis    | Interzis |





## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăştur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

|            |                 |                 |              |              |
|------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| <b>III</b> | <b>După caz</b> | <b>Admis</b>    | <b>Admis</b> | <b>Admis</b> |
| <b>IV</b>  | <b>Interzis</b> | <b>Interzis</b> | <b>Admis</b> | <b>Admis</b> |

OBSERVAȚIE: Se admit relații directe (intersecții) între străzi de categoria I și III în cazurile în care străzile de categoria III fac parte din rețeaua principală de circulație

Viteza de bază se stabilește în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulației și condițiile locale.

| Categoria străzii | Viteza de bază (km/oră) |
|-------------------|-------------------------|
| I                 | 60                      |
| II                | 50...60                 |
| <b>III</b>        | <b>40...50</b>          |
| <b>IV</b>         | <b>&lt;= 25</b>         |

OBSERVAȚIE: În condiții de teren accidentat, viteza de bază se poate reduce pe baza unui calcul tehnico-economic, pe sectoare de maximum 20 % din lungimea traseului, până la 35 km/h în cazul categoriei I de străzi și 25 km/h în cazul categoriilor II și III.

| Categoria străzii | Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta | Intersecții cu relații de trafic numai dreapta |
|-------------------|--|--|
|                   | Distanțe minime între intersecții (m)                    |  |
| I                 | 800  | 200  |
| II                | 500  | 100...150                                      |
| <b>III</b>        | <b>200</b>   | <b>50</b>                                      |
| <b>IV</b>         | <b>Sub 100</b>   | <b>Sub 50</b>                                  |

OBSERVAȚIE: În cazul în care structura rețelei existente de străzi nu asigură distanțele între intersecții stabilite în tabel, capacitatea de circulație se reduce conform prevederilor STAS 10144/5-89.

| Categoria străzii | Raze racord (m) |
|-------------------|-----------------|
| I și II           | 12...25         |
| <b>III</b>        | <b>9...15</b>   |
| <b>IV</b>         | <b>6...12</b>   |

OBSERVAȚIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri și vehicule articulate depășește 10% din totalul participanților la trafic.

Distanțele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanțele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sporit se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.



| Condiții de vizibilitate în curbă | Viteză de bază (km/h)        |    |    |     |     |
|-----------------------------------|------------------------------|----|----|-----|-----|
|                                   | 25                           | 30 | 40 | 50  | 60  |
|                                   | Distanța de vizibilitate (m) |    |    |     |     |
| Confort optic normal              | 50                           | 60 | 70 | 100 | 120 |
| Confort optic sporit              | 60                           | 75 | 90 | 130 |     |

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd lărgiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivitățile maxime admise în aliniamente și în curbe de raze egale sau mai mari ca rază recomandabilă, conform tabelului de mai jos.

| Configurația terenului | Viteza de bază (km/h)  |         |          |
|------------------------|------------------------|---------|----------|
|                        | Sub 40                 | 40...50 | 50....60 |
|                        | Declivități maxime (%) |         |          |
| Câmpie, terasă         | 6                      | 5       | 4        |
| Deal, coline           | 7,5                    | 6       | 5        |
| Munte                  | 9                      | 7       | 6        |

Pentru străzi de categoria IV situate pe teren accidentat se admit declivități excepționale până la 12 % dar numai pe sectoarele până la 100 m lungime, condiționat de măsuri suplimentare pe siguranța circulației (parapete, indicatoare de circulație etc.)

Declivitățile maxime pe rampele podurilor și pasajelor denivelate sunt de 4 % pentru străzile de categoria I, 5 % pentru cele de categoria II și 6 % pentru străzile de categoria III. În zone intersecțiilor de străzi de categoria I și de categoria II declivitatea maximă este 2 %...3 % iar pentru celelalte categorii este 3,5...4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,5 % pentru rigole nepavate și 0,3 % pentru rigole pavate.

Linia roșie se proiectează de regulă, din succesiuni de declivități dirijate în același sens, în concordanță cu configurația terenului, cu sistematizarea verticală a zonei și cu categoria tehnică a arterei, evitându-se alternanțele de rampe și pante.



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăştur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

Lungimea minimă a pasului de proiectare a liniei roșii este conform tabelului:

| Categoria străzii | Lungimea minimă a pasului de proiectare (m) |
|-------------------|---|
| I                 | 300   |
| II                | 200   |
| III               | 100   |
| IV                | 50 și mai puțin                             |

| Declivitatea rampei %  | 4   | 5   | 6   | 7  | 8  |
|--|-----|-----|-----|----|----|
| Lungimea minimă a rampei pe care se introduce banda de circulație suplimentară (m) | 200 | 150 | 100 | 75 | 50 |

Străzile de categoria III și IV cu declivități mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulație suplimentară, de 3,50 m lățime, în sensul de urcare. Introducerea benzii suplimentare se recomandă pe rampe cu lungimi mai mari decât valorile din tabelul de mai jos, dacă în componența traficului sunt mijloace de transport în comun sau dacă traficul greu reprezintă peste 10% din totalul vehiculelor.

Pe străzile cu declivități mari se amenajează odihne cu declivități mai mici de 2 % situate la diferențe de nivel de 20... 25 m. Odihnele se pot prevedea cu belvedere, separate de calea curentă prin fășii verzi.

| Nr. crt. | Tipul îmbrăcămînții străzii                                    | Panta transversală % |
|----------|--|----------------------|
| 1        | Îmbrăcămintea părții carosabile:                               | 2,5                  |
|          | - pavaj de calupuri  |                      |
|          | - pavaj de pavele normale și abnormale, împietruiri și macadam |                      |
|          | - pavaj de piatră brută și bolovani                            |                      |
|          | - îmbrăcăminți asfaltice                                       |                      |
| 2        | Îmbrăcămintea trotuarelor:                                     | 2,5                  |
|          | - îmbrăcăminți asfaltice                                       |                      |
|          | - împietruiri  |                      |
| 3        | - dale din beton   | 3,0                  |
|          | Îmbrăcămintea în piețe și platforme                            | 0,5...2,5            |



| Nr. crt. | Elementul străzii                              | Înălțimea liberă a bordurii, (cm) | Domeniul de aplicare   |
|----------|--|-----------------------------------|--|
| 1        | Partea carosabilă                              | 12...14                           | Străzi magistrale  |
|          |  | 12...16                           | Străzi de legătură, colectoare și de deservire locală                  |
|          |  | 14...18                           | Străzi pentru trafic industrial  |
|          |  | 4...8                             | Esplanada, alei în parcuri   |
|          |  | 6...18                            | Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante și contrapante |
|          |  | 14...16                           | Peroanele stațiilor de transport în comun insule                       |
|          |  | 10...12                           | La traversările de pietoni   |
| 2        | Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști | 4...6                             | Față de spații verzi adiacente   |
| 3        | Platforme de parcare adiacente străzii         | 0...4                             | Față de partea carosabilă adiacentă                                    |

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m.

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de:

- 2,00 m la străzile de categoria I
- 1,50 m la străzile de categoria II
- 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea fâșiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părții carosabile

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.



Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

| Tipul îmbrăcăminților   | Panta transversală, % |        |
|-------------------------|-----------------------|--------|
|                         | maximă                | minimă |
| Îmbrăcămiți bituminoase | 2,5                   | 0,5    |
| Pietruiri, balastări    | 3                     | 1      |
| Dale din beton          | 2,5                   | 0,5    |

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de max. 15 cm, iar lățimea de min. 25 cm. Pentru ușurința circulației pietonilor, se recomandă ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieșirilor din sălile de spectacole, școli, la intersecții principale etc. – se prevăd parapete de siguranță (h=0,90 m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

Pe poduri, podețe și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile din STAS 2924-86.

Lățimea minimă a pasajelor denivelate pentru pietoni este de 3,00 m. În cazul în care pereții tunelului au vitrine laterale, lățimea acestuia se mărește cu o bandă de staționare în fața vitrinelor, de lățime 0,75...1,00 m.

Înălțimea de liberă trecere la pasajele denivelate pentru pietoni se recomandă de 2,40 m, dar nu mai mică de 2,20 m.



Accesul la pasajele denivelate se realizează de regulă cu scări sau cu rampe având înclinarea de 1/6...1/8 (7°-10°). Când fluxurile de pietoni sunt foarte intense, respectiv peste 3000 pietoni pe oră în fiecare sens și cel puțin opt ore pe zi, accesul se prevede, dacă se justifică economic și funcțional, și cu scări rulante.

Pentru înlesnirea circulației pentru cărucioare sau handicapați, pe scările de acces se pot amenaja rampe ce unesc muchiile treptelor, cu lățimea de 1,00...1,50 m.

La stațiile de transport în comun pe partea carosabilă, peroanele sunt denivelate față de cota acesteia. Lungimea stațiilor se stabilește în funcție de numărul și lungimea vehiculelor de transport în comun, conform studiului de circulație. Lățimea peroanelor se determină în concordanță cu intensitatea fluxurilor de pietoni și este de cel puțin 1,50 m

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6...20 cm, în mod curent 15 cm.

| Categ. străzii | Nr. benzi    | Lățime carosabil (m) | Elementele străzii | Dimensiunile elementelor străzii, în m, în funcție de numărul de pietoni pe oră pentru trotuare amplasate: |       |       |       |       |       |
|----------------|--------------|----------------------|--------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|
|                |              |                      |                    | Lângă locuințe:  |       |       |       |       |       |
|                |              |                      |                    | Până la 800  | 1600  | 2400  | 3200  | 4000  | 4800  |
|                |              |                      |                    | Lângă magazine:  |       |       |       |       |       |
|                |              |                      |                    | Până la 700  | 1400  | 2100  | 2800  | 3500  | 4200  |
| I              | 6            | 21,00                | Trotuar            | 1,00   | 1,50  | 2,25  | 3,00  | 4,00  | 5,00  |
|                |              |                      | Fășie liberă       | 2,00   | 2,00  | 2,00  | 2,00  | 2,00  | 2,00  |
|                |              |                      | Lăț. totală*       | 27,00  | 28,00 | 29,50 | 31,00 | 33,00 | 35,00 |
| II             | 4            | 14,00                | Trotuar            | 1,00   | 1,50  | 2,25  | 3,00  | 4,00  | -     |
|                |              |                      | Fășia liberă       | 1,50   | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | -     |
|                |              |                      | Lăț. totală        | 19,00  | 20,00 | 21,50 | 23,00 | 25,00 | -     |
| III            | 2            | 7,00                 | Trotuar            | 1,00   | 1,50  | 2,00  | 3,00  | -     | -     |
|                |              |                      | Fășie liberă       | 1,50   | 1,50  | 1,50  | 1,50  | -     | -     |
|                |              |                      | Lăț. totală*       | 12,00  | 13,00 | 14,00 | 16,00 | -     | -     |
|                |              | Trotuar              | 1,00               | 1,50   | 2,00  | 3,00  | -     | -     |       |
|                |              | Fășie liberă         | -                  | -  | -     | -     | -     | -     |       |
|                |              | Lăț. totală*         | 9,00               | 10,00  | 11,00 | 13,00 | -     | -     |       |
| 6,00           | Trotuar      | 1,00                 | 1,50               | 2,00   | 3,00  | -     | -     |       |       |
|                | Fășie liberă | 1,50                 | 1,50               | 1,50   | 1,50  | -     | -     |       |       |
|                | Lăț. totală* | 11,00                | 12,00              | 13,00  | 15,00 | -     | -     |       |       |



## experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2015 / SR EN ISO 14001 : 2015 / SR OHSAS 18001 : 2007  
Calea Mănăştur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

|    |   |      |               |      |      |       |       |   |   |
|----|---|------|---------------|------|------|-------|-------|---|---|
|    |   |      | Trotuar       | 1,00 | 1,50 | 2,00  | 3,00  | - | - |
|    |   |      | Făşie liberă  | -    | -    | -     | -     | - | - |
|    |   |      | Lăţ. totală*  | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 12,00 | - | - |
| IV | 1 | 3,50 | Trotuar       | 1,00 | -    | -     | -     | - | - |
|    |   |      | Făşie liberă  | -    | -    | -     | -     | - | - |
|    |   |      | Lăţ. totală*  | 5,50 | -    | -     | -     | - | - |
|    |   | 3,00 | Trotuar       | 1,00 | -    | -     | -     | - | - |
|    |   |      | Făşie liberă  | -    | -    | -     | -     | - | - |
|    |   |      | Lăţ. totală** | 5,00 | -    | -     | -     | - | - |

\*Când distanţa dintre fronturile construcţiilor situate pe părţile laterale ale străzii depăşeşte lăţimea totală ocupată de trotuare, fâşii libere şi partea carosabilă, spaţiile disponibile se pot amenaja funcţional (zone verzi, largiri de trotuare etc.)

\*\*La străzile de categoria IV când numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lăţime de 1,00 m. Lăţimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.

Traseul în plan al pistei de ciclişti este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pistele de ciclişti în localităţi sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor şi a pietonilor şi sunt separate de partea carosabilă şi respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Pentru pistele de ciclişti amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să asigure un spaţiu de siguranţă de 1,00 - 1,50 m lăţime faţă de marginea acostamentului. Spaţiul de siguranţă poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de ciclişti urmăreşte de regulă declivitatea părţii carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de ciclişti se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări şi suprafaţa de teren ocupată, fără a se depăşi declivitatea de 4%.

În funcţie de condiţiile locale, traseul pistei de ciclişti se poate îndrepta mai mult sau mai puţin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Observaţie: În anumite cazuri justificate tehnic şi economic, se admit şi declivităţi mai mari, până la 7% dar pe lungimi reduse, conform tabelului.

| Declivitatea maximă longitudinală (%) | Lungimea max. cu această declivitate (m) |
|---------------------------------------|--|
| 5                                     | 200                                      |
| 6                                     | 150                                      |
| 7                                     | 75                                       |

Lăţimea minimă a pistelor de ciclişti trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă şi un sens de circulaţie, 1,50 m pentru două benzi şi un sens de circulaţie şi 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulaţie.



La racordarea pistelor de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teșite cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

În profil transversal, pista de cicliști se amenajează cu pantă transversală unică, în funcție de tipul îmbrăcăminților.

Gabaritul pistei de cicliști asigură o înălțime liberă de trecere de 2,40 m

Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate este de:

- 0,50 m până la construcțiile laterale
- 1,50 m până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și aleile de pietoni.

## **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **CC1, CC2 – clădiri și amenajări aferente**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- capacitatea clădirilor sub / supraterane dedicate parcajelor publice va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

## **Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

### **CC1, CC2 – clădiri și amenajări aferente**

Înălțimea maximă admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului, dar nu va depăși (max P+2 și max. 12 m la streașină).

În cazul stațiilor de autobuse, înălțimea maximă la streașină va fi de 3 m.

## **Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **CC1, CC2 – clădiri și amenajări aferente**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

### **CC1, CC2 – clădiri și amenajări aferente**

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.





### Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

#### CC1, CC2 – clădiri și amenajări aferente

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp și tratate peisagistic;
- Se vor prevedea plantații înalte, cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea căilor de circulație rutieră și a liniilor / semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

### Art. 14. ÎMPREJMUIRI

#### CC1, CC2 – clădiri și amenajări aferente

- Împrejmuirile construcțiilor feroviare / rutiere vor fi transparente spre stradă, cu înălțimi de maxim **2.00** metri și vor fi dublate cu gard viu;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

## SECȚIUNEA 4

### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art. 15. INDICATORI URBANISTICI

| UTR-uri                               | POT max (%) | CUT max | Regim de înălțime max (hstreășină) | Obs.        |
|---------------------------------------|-------------|---------|------------------------------------|-------------|
| <b>ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)</b>   |             |         |                                    |             |
| CC1 clădiri aferente căilor feroviare | 20          | 0,40    | P+1 (6 m)                          | conf. norme |
| CC2 clădiri aferente căilor rutiere   |             |         |                                    |             |

#### NOTĂ:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/ propuse;
- În cazul în care POTexistent > POTmax. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru:
  - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



## **TERENURI AGRICOLE (TA)**

### **SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI**

#### **Art. A. ARIA DE APLICARE**

Zona cuprinde terenurile agricole din intravilan și extravilan, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafețe productive: arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânațe, sere, solarii și altele asemenea, dar și vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășuni împădurite, construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

#### **Art. B. PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL**

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 republicată Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

#### **Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri**

Zona terenurilor agricole (TA) nu se subîmparte în alte UTR-uri.

### **SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

În conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 și 50 / 1991 (republicate), pe terenurile agricole pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole, lacuri piscicole), fără a primi o delimitare ca trup în cadrul localității.

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

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.



Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe bază de PUZ.

### **Art. 3. 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, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căilor ferate, șoselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatarea gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă.

## **ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N)**

### **SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI**

#### **Art. A. ARIA DE APLICARE**

Terenurile degradate în suprafață de cel puțin 0,1 ha constituite în perimetre și propuse a fi ameliorate prin împădurire sau îmbunătățiri funciare sunt înregistrate ca "terenuri neproductive".

#### **Art. B. PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL**

Scopul amenajărilor de îmbunătățiri funciare este de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

#### **Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri**

Zona terenurilor neproductive (N) nu se subîmparte în alte UTR-uri.



## ZONA OCUPATĂ DE APE (A)

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### Art. A. ARIA DE APLICARE

Zona ocupată de ape cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor;
- Cursuri de apă necadastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care nu intră sub incidența legii apelor;
- Lacuri;

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă<sup>3</sup> din valea naturală a unui curs de apă. Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

#### Art. B. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Zona ocupată de ape (A) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă / lacurilor.

#### Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri

Zona ocupată de ape (A) **nu** se subîmparte în alte UTR-uri

### SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Utilizări permise: platforme meteorologice și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

<sup>3</sup> Calea viiturii – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depășire a debitului maxim anual este mai mare de 50%.

Zona frecvent inundabilă – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depășire a debitului maxim anual este între 10 – 50%.

Zona potențial inundabilă – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depășire a debitului maxim anual este până la 10%.



Îndiguirile și regularizările cursurilor de apă cuprind, după caz, următoarele lucrări: îndiguiri, calibrări și reprofilări de albie, tăieri de coturi, derivații, consolidări de maluri, acumulări temporare, cantoane, construcții pentru asigurarea pazei și a siguranței în exploatare, cu instalațiile aferente.

Amenajările piscicole<sup>4</sup> sunt unități de bază ale acvaculturii și sunt reprezentate de heleștee, iazuri, viviere flotabile, stații de reproducere artificială sau alte instalații destinate acvaculturii.

Amenajările piscicole sunt de două tipuri: sistemice și semisistemice.

**Amenajările sistemice - heleșteele**

Amenajările sistemice sunt bazine piscicole formate prin îndiguire. Alimentarea cu apă se face dintr-un canal, care este o derivație a unei ape curgătoare. Fiecare heleșteu are sursă de alimentare individuală cu apă.

După destinație heleșteele sunt:

*Heleșteul de reproducere*

- este destinat producerii puietului prin reproducere naturală dirijată;
- are suprafața de 0,1-0,5 ha;
- adâncimea variabilă de 0,3-0,8 m;
- are debit de întreținere de 5 l/s/ha;

*Heleșteul de dezvoltare*

- este destinat creșterii puietului până la vârsta de 30 de zile;
- are suprafața de 0,5-1 ha;
- adâncimea de 1 m;
- are debit de întreținere de 1 l/s/ha;

*Heleșteul de creștere vara*

- este destinat creșterii puietului;
- are suprafața de 5-10 ha;
- adâncimea de 1-2 m pe 85% din suprafață și de 0,3-0,5 m pe 15% din suprafață;
- are debit de întreținere de 1,5 l/s/ha;
- umplerea și golirea se face rapid;

*Heleșteul pentru creșterea peștelui de consum*

- este destinat recoltării în toamnă a peștelui de consum;
- are suprafața de maxim 50 ha;
- adâncimea de 1-3 m;
- are debit de întreținere de 1,5 l/s/ha;
- se populează cu pește de 1-2 ani;

<sup>4</sup> Definiție, conf. Legii 298 / 2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 192/2001 privind fondul piscicol, pescuitul și acvacultura.



*Heleşteul de iernat*

- este destinat stocării peştelui pe timpul dintre perioadele de creştere;
- densităţile de populare sunt între 5-10 tone/ha în funcţie de vârstă.
- debitul de alimentare este de minim 10 l/s/ha;

*Heleşteul de prematurare a reproducătorilor:*

- este destinat asigurării maximului de hrană reproducătorilor pentru perioada de prematurare;
- are suprafaţa de 1-2 ha;
- adâncimea de 1-1,5 m;
- are debit de întreţinere de 1,5 l/s/ha;
- umplerea şi golirea se face rapid;

*Heleşteul de carantină:*

- este destinat izolării peştilor bolnavi;
- are suprafaţa de 0,1-0,5 ha;
- adâncimea de 0,8-1 m;
- este amenajat la marginea amenajării piscicole.

**Amenajările semisistemice - iazurile**

Aceste amenajări se formează prin bararea văilor unor cursuri de ape. Alimentarea cu apă se face direct din râuri. Nu dispune de canale individuale de alimentare. Alimentarea se face succesiv dintr-un iaz în celălalt.

**Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Utilizări permise cu condiții: poduri, necesare căilor ferate, drumurilor de traversare a cursurilor de apă, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul RA Apele Române.

Zone de protecție conform Legii nr. 107 /1996 - legea apelor, republicată

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

|                                |         |          |           |
|--------------------------------|---------|----------|-----------|
| Lățimea cursului de apă (m)    | 10 - 50 | 51 - 500 | peste 500 |
| Lățimea zonei de protecție (m) | 15      | 30       | 50        |

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

|                                |          |            |            |
|--------------------------------|----------|------------|------------|
| Suprafața lacului natural (ha) | 10 - 100 | 101 - 1000 | peste 1000 |
| Lățimea zonei de protecție (m) | 5        | 10         | 15         |



## c) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor de acumulare:

|  |         |          |          |
|--|---------|----------|----------|
| Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc) | 0,1 - 1 | 1,1 - 50 | peste 50 |
| Lăţimea zonei de protecţie (m)                 | 5       | 10       | 15       |

## d) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul digurilor:

|                                |           |         |         |
|--------------------------------|-----------|---------|---------|
| Înălţimea medie a digului (m)  | 0,5 - 2,5 | 2,6 - 5 | peste 5 |
| Lăţimea zonei de protecţie (m) |           |         |         |
| - spre cursul de apă           | 5         | 10      | 15      |
| - spre interiorul incintei     | 3         | 4       | 4       |

## e) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul canalelor de derivaţie de debite:

|  |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|
| Adâncimea medie a canalului (m)                      | 0,5 - 2 | 2,1 - 5 | Peste 5 |
| Lăţimea zonei de protecţie (m)                       |         |         |         |
| - Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s          | 1       | 2       | 3       |
| - Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s | 2       | 3       | 4       |
| - Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s            | 3       | 4       | 5       |

## f) Baraje şi lucrări-anexe la baraje:

|   |  |         |          |
|---|--|---------|----------|
| Înălţimea maxima a barajului de la fundaţie la coronament (m) | 5 - 15   | 16 - 50 | peste 50 |
| Lăţimea zonei de protecţie (m)                                |  |         |          |
| - Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte mat.           | 10   | 20      | 50       |
| - Lucrări-anexe la baraje                                     | 5  | 10      | 20       |
| - Instalaţii de determinare automata a calităţii apei         | - 2 m în jurul construcţiilor hidrometrice şi instalaţiilor acesteia                                     |         |          |
|   | - Borne de microtriangulaţie, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acesteia |         |          |

Zonele de protecţie se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenţie;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcţie.

Zona de protecţie sanitara la instalaţiile de alimentare cu apa se stabileşte de autoritatea centrala în domeniul sănătăţii publice.



### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

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

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

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă / lacurilor.





## PĂDURI (P)

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### Art. A. ARIA DE APLICARE

Fondul forestier național, conform Legii nr. 46 / 2008, republicată în 13.09.2016 – Codul silvic, este constituit din totalitatea terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, indiferent de forma de proprietate.

Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.

Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

Fondul forestier național este, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național.

După forma de proprietate, fondul forestier național poate fi:

- fond forestier proprietate publică a statului;
- fond forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- fond forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- fond forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

Fondul forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cuprinde pășunile împădurite, incluse în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, care, prin efectul codului silvic, se includ în fondul forestier național.

#### Art. B. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Utilizarea terenurilor forestiere se reglementează prin legislația specifică a fondului forestier național - Codul silvic republicat și legile subsecvente.

#### Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri

Zona ocupată de păduri (P) nu se subîmparte în alte UTR-uri.



## SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

În fondul forestier național sunt incluse:

- pădurile;
- terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
- terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
- terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;
- terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
- terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătorească, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier, terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;
- iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice.

Termenul pădure include:

- terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;
- perdelele forestiere de protecție;
- terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;
- terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute în lege.



## Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoatere definitivă, pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, prin compensarea suprafeței solicitate cu un teren ale cărui suprafață și valoare sunt cel puțin egale cu suprafața și valoarea terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier național, dar cu achitarea anticipată a celorlalte obligații bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;
- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:
  - construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
  - suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum **250 mp** în cazul proprietăților forestiere **mai mari de 5 ha** și de maximum **5%** din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de **200 mp**, dacă suprafața proprietății forestiere este **mai mică de 5 ha**;
- obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
- explorarea următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelilor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Terenurile pentru care a fost emisă aprobarea de scoatere definitivă din fondul forestier național și terenurile preluate în compensare dobândesc situația juridică a terenurilor pe care le înlocuiesc și se înscriu în cartea funciară în baza actului de aprobare și a procesului-verbal de predare-primire.

Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc sunt permise numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări.

Pentru autorizarea construcțiilor aflate la o distanță mai mică de **50 m** față de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se va obține avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații cu localizarea în coordonate stereografice 1970.



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

Autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură sau unitățile teritoriale de specialitate ale acesteia, după caz, pot aproba pășunatul în fondul forestier, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: se desfășoară pe durată limitată; se practică doar în anumite perimetre ale pădurii; solicitările de aprobare aparțin autorităților publice locale; s-a obținut acordul proprietarului; este solicitat în cazuri temeinic justificate.

Trecerea animalelor domestice prin fondul forestier spre zonele de pășunat, adăpat și adăpostire se aprobă de ocolul silvic, cu acordul proprietarului fondului forestier, pe trasee delimitate și în perioade precizate. Pentru fondul forestier proprietate publică a statului, aprobarea se dă de către conducătorii structurilor prevăzute în lege.

Cu aprobarea ocolului silvic se permite amplasarea în mod gratuit a stupilor de albine în fondul forestier proprietate publică a statului, pe perioada pastoralului.

Accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate și pe trasee marcate în acest sens.

Accesul public în fondul forestier național cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau mopede este interzis, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism, care se pot practica numai cu acordul: șefului ocolului silvic, în cazul administrării; proprietarului, cu avizul șefului ocolului silvic, în cazul asigurării serviciilor silvice.

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă.

Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local / consiliului județean.

Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

Este interzis pășunatul în arboretele în curs de regenerare, în plantațiile și regenerările tinere, precum și în pădurile care îndeplinesc funcții speciale de protecție.

Se interzice trecerea animalelor domestice prin pădure în arboretele în curs de regenerare, în plantațiile și regenerările tinere, în ariile naturale protejate de interes național, în perimetrele de ameliorare, precum și în perdelele forestiere de protecție.



## ZONE NATURALE PROTEJATE (ZNP)

### REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚILOR DESFĂȘURATE PE TERITORIUL SITULUI

#### ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni

Lacurile artificiale de pe valea Pârăului de Câmpie au fost înființate pentru a servi ca ferme piscicole în perioada comunistă, în anii 50`, destinație pe care o au și în prezent. Pe marginile heleșteelor se găsește vegetație acvatică, cu stuf.

Eleșteele reprezintă un important loc de popas pentru păsările migratoare din Transilvania, care adăpostește regulat între 35.000 – 65.000 exemplare de păsări de apă anual.

Există un plan de management al pescuitului, care prevede golirea eleșteelor toamna pe rând, cu trecerea apei în eleșteul următor. Acest management este favorabil conservării speciilor de păsări.

Responsabilitatea și managementul conservării sitului o are proprietarul eleșteelor.

Lacurile au dezavantajul că sunt situate în apropiere de localități și presiunea asupra faunei ornitologice este semnificativă.

Până la elaborarea managementului pentru conservarea sitului, se vor aplica următoarele măsuri:

- amplasarea de panouri informative cu privire la statutul suprafeței respective și cu măsuri de bune-practici aplicate în cadrul siturilor naturale (evitarea poluării fonice și al deranjului provocat speciilor);
- limitarea poluării fonice (Perturbarea fonică în sezonul de cuibărit, poate constitui un factor de stres pentru păsările cuibăritoare, ducând la scăderea fitness-ului acestora, în cazul păsărilor cântătoare (Ordinul Paseriformes) are loc o creștere a intensității cântecului (Brum. 2004), desigur, cu costuri energetice suplimentare. Prezența fizică a oamenilor și a utilajelor în teritoriile de reproducere ale păsărilor, în combinație cu perturbarea fonică produsă este percepută de păsări similar cu perceperea pradătorilor (Frid and Dill. 2002), ducând la creșterea nivelului de stres a acestora, creșterea vigilenței și în consecință micșorarea ratei de procurare a hranei pentru adulți și pui (Quinn et al. 2006). Acestea constituie un factor care poluează mediul, intervin în estetica peisajului și în primul rând constituie un pericol letal pentru unele specii de păsări și alte animale care pot consuma aceste ambalaje (Bourne, 1977; Pettit et al., 1981);



- inițierea de campanii de conștientizare a populației cu privire la speciile de plante autohtone și noninvazive ce pot fi folosite ca plante decorative în cadrul grădinilor și a parcurilor. Acestea se integrează în peisaj, nu constituie un element de competiție cu speciile spontane și astfel se evită pericolul invaziilor, fiind în același timp o sursă de hrană pentru speciile de păsări frugivore și granivore. Printre aceste specii de plante recomandăm: floarea soarelui (*Helianthus annuus*), Raculețul (*Polygonum bistorta*), Scorușul (*Sorbus aucuparia*), limba-cucului (*Lunaria annua*), soc (*Sambucus nigra*) sau cireș salbatic (*Prunus avium*).
- interzicerea plantării speciilor de plante ornamentale invazive și alohtone în zonele verzi din spațiile rezidențiale apropiate limitelor siturilor.
- precauția în ceea ce privește desfășurarea de activități cu potențial poluant fizic sau chimic;
- precauția în ceea ce privește desfășurarea de activități ce pot fi sursa unor incendii necontrolate;
- menținerea / întreținerea pajiștilor prin pășunat și cosit pentru asigurarea condițiilor optime de hrănire / cuibărit a speciilor specifice acestor ecosisteme;
- pajiștile sunt în cea mai mare parte degradate prin suprapășunat cu oi, puținele și micile rezervații naturale existente nereușind decât foarte puțin să îndrepte situația destul de gravă în care se află cel mai caracteristic habitat al Transilvaniei;
- practicarea unui pășunat extensiv în perioada de cuibărit pentru minimizarea pierderilor de ouă și pui ale speciilor care cuibăresc pe sol;
- interzicerea arderii vegetației;
- interzicerea / limitarea exploatării stufărișului și a vegetației palustre;
- se interzice incendierea miriștii, a stufului sau a diferitelor resturi vegetale de pe terenuri agricole, în orice perioadă a anului;
- conservarea vegetației palsutre atât în zona lacurilor cât și în canalele din jurul acestora;
- interzicerea depozitării deșeurilor pe malurile zonelor umede;
- combaterea braconajului și a utilizării otrăvurilor;
- interzicerea pescuitului cu plase;
- limitarea poluării fonice și luminoase;
- în perioada migrației de toamnă (august-noiembrie) și de primăvară (martie-mai) trebuie asigurate în perimetrul ariei porțiuni secate sau cu apă stătătoare de mică adâncime (max. 5-10 cm) în vederea favorizării procurării de hrană a unor specii de păsări;
- interzicerea activităților de decolmatăre a lacurilor în perioada de reproducere a păsărilor (martie - iulie);
- reglementarea / controlul strict al activităților turistice (vetre de foc, amenajarea locurilor de pescuit în zona malurilor fără vegetației palustră);
- menținerea unui nivel al apei de peste 30 cm, în zonele acoperite cu vegetației palustră de pe mal.



## **SITURI ARHEOLOGICE (SA)**

### **SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI**

#### **Art. A. ARIA DE APLICARE**

În categoria zonelor de protecție a monumentelor istorice intră siturile arheologice cuprinse în Repertoriu arheologic al județului Mureș, reperate pe teren.

#### **Art. B. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL**

Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri istorice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare.

#### **Art. C. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-uri**

Zona siturilor arheologice (**SA**) nu se subîmparte în alte UTR-uri.

### **SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Regimul de protecție al sitului istoric este obligatoriu indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor.

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

Pe teritoriul administrativ al comunei Șăulia au fost înregistrate în coordonate stereo 70 următoarele situri arheologice:

- "Teren S.M.A." sat Șăulia (Punctul nr. 1)
- "Casa Șoiom", sat Șăulia (Punctul nr. 2)
- "Vesa", sat Șăulia (Punctul nr. 3)
- Pe creasta dealului dinspre Zau de Câmpie, sat Pădurea (Punctul nr. 4)



Pentru siturile arheologice, punctele 1 - 4, este necesar avizul din partea DJC Mureş înainte de eliberarea autorizaţiei de construcţie. În aceste situri reperate / semnalate se va solicita **cercetare arheologică preventivă** în vederea descărcării de sarcină arheologică.

În zona de protecţie a siturilor arheologice semnalate, se va solicita **supraveghere arheologică**, pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol.

Pentru siturile arheologice nereperate (nelocalizate pe teren), recomandăm **evaluarea de teren și diagnostic arheologic**.

### **Standarde și proceduri arheologice (OMCC nr. 2392 / 06.09.2004)**

**Cercetarea arheologică preventivă** este prioritară în cazul intervențiilor în subsol, în zone cu patrimoniu arheologic și se realizează în cazul următoarelor intervenții / lucrări:

- a) construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatări de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări - necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața solului și subsolul;
- b) în zonele cu patrimoniu arheologic reperat;
- c) indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților;
- d) indiferent de forma de proprietate a terenului;
- e) întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat;
- f) determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice.

Toate etapele cercetării arheologice, constând în inventariere, diagnostic, săpătură, supraveghere și intervenții asupra materialului arheologic, vor fi întreprinse folosindu-se toate acele metode, tehnici și practici specifice considerate necesare pentru a obține maximum de informații referitoare la patrimoniul arheologic din zona cercetată și se realizează numai pe baza unei autorizații.

Executantul cercetării arheologice redactează Raportul de cercetare arheologică preventivă, realizat conform Standardelor și Procedurilor arheologice, aprobate prin Ordinul MCC.

Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, pentru siturile clasate în grupa A, se aprobă de către Comisia Națională de Arheologie.





**Supravegherea arheologică** înregistrează patrimoniul arheologic descoperit pe parcursul unor lucrări de investiții publice sau private și poate propune, dacă este necesar, punerea în practică a unui proiect de săpătură arheologică.

Supravegherea arheologică este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și/sau intruzivă ce are drept scop observarea, înregistrarea datelor și cercetarea ce se desfășoară în același timp cu alte lucrări de teren ce nu au caracter arheologic.

Supravegherea arheologică se desfășoară pe o arie limitată acolo unde există posibilitatea ca lucrările aflate în desfășurare să afecteze sau să distrugă patrimoniul arheologic mobil sau structuri constructive arheologice. Rezultatul supravegherii arheologice este un Raport de supraveghere arheologică și, dacă este cazul, o arhivă.

Supravegherea arheologică nu se referă la situațiile în care se produc descoperiri întâmplătoare (care pot determina elaborarea și punerea în practică a unui proiect arheologic) și nu este aplicabilă nici situațiilor în care este necesară monitorizarea conservării patrimoniului arheologic in situ.

**Evaluarea de teren** este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și / sau intruzivă ce are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor într-o zonă delimitată.

În cazul descoperirii de bunuri arheologice, evaluarea de teren definește distribuția lor spațială, caracterul lor și starea de conservare, permițând o apreciere a valorii lor pe plan local, județean, regional, național sau internațional.

Rezultatul unei evaluări de teren este Raportul de evaluare de teren.

Scopul evaluării de teren apreciază dacă un proiect de cercetare arheologică trebuie elaborat.



**CENTRALIZATOR UTR-URI COMUNA ȘĂULIA**

| UTR-uri   | POT max (%) | CUT max | Regim de înălțime max (hstreășină) | Obs. |
|---|-------------|---------|------------------------------------|------|
| <b>ZONE CENTRALE (ZC)</b>   |             |         |                                    |      |
| <b>ZC Zona centrală din sat Șăulia</b>  |             |         |                                    |      |
| ISP administrative, financiar-bancare, comerț, cultură, sport, sănătate și asistență socială  | 25          | 0,70    | P+1+M (9 m)                        | -    |
| ISP culte   | 25          | 0,50    | P+1 / P+3 (6 m / 12 m)             |      |
| DS poliție  | 25          | 0,50    | P+1 (7 m)                          |      |
| LFC1 locuințe cu regim mic de înălțime + funcțiuni complement.  | 25          | 0,50    | D+P / P+M / P+1 (6 m)              |      |
| LFC locuințe cu regim mediu de înălțime + funcțiuni complement.   | 20          | 0,60    | P+2 (9 m)                          |      |
| UID unități industriale / de depozitare   | 20          | 0,20    | P (3 m)                            |      |
| UA unități agricole   |             | 0,40    | P+M / P+1 (6 m)                    |      |
| SV1 spații verzi publice  | 10          | 0,10    | P (3 m)                            |      |
| CC2 rutiere, pietonale  | -           | -       | -                                  |      |
| A terenuri ocupate de ape   | -           | -       | -                                  |      |
| <b>ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE (ISP)</b>   |             |         |                                    |      |
| <b>ISP Instituții și servicii publice</b>   |             |         |                                    |      |
| Sport   | 50          | 1,00    | P / P+1 (4 m / 8 m)                | -    |
| Administrative, financiar-bancare, comerț   | 40          | 0,80    |                                    |      |
| Învățământ  | 25          | 0,50    |                                    |      |
| Sănătate și asistență socială   | 20          | 0,40    |                                    |      |
| Turism  | 20          | 0,50    |                                    |      |
| Culte   | 25          | 0,50    | P+1 / P+3 (6 m / 12 m)             |      |
| <b>ZONA LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)</b>  |             |         |                                    |      |
| LFC1 Subzona de locuințe în sat Șăulia (T1, conf planșe)  | 25          | 0,50    | D+P / P+M / P+1 (6 m)              | -    |
| LFC2 Subzona de locuințe în sat Șăulia (T1 –T4, conf planșe);   | 20          | 0,40    |                                    |      |
| LFC3 Subzona de locuințe în satele Șăulia (T5 – T19, T21 – T27, T29 – T45, conf planșe), Leorința-Șăulia (T1 – T21, T23, conf planșe), Măcicășești (T1 – T11, conf planșe) și Pădurea (T1 – T12, conf planșe) | 15          | 0,30    |                                    |      |



| UTR-uri   | POT max (%)  | CUT max     | Regim de înălțime max (hstreășină) | Obs.                   |
|---|--|-------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE (U)</b>                             |  |             |                                    |                        |
| UID unități ind. / depozitare                                       | 20   | 0,40 / 1,00 | P+1 / P+4<br>(6 m / 15 m)          | -                      |
| UA unități agricole / depozitare                                    |  |             |                                    | -                      |
| <b>ZONA SPAȚIILOR VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE (SV)</b>              |  |             |                                    |                        |
| SV1 spații verzi publice  | 10   | 0,10        | P (3 m)                            | -                      |
| SV2 perdele de protecție  | -  | -           | -                                  | -                      |
| <b>ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)</b>                             |  |             |                                    |                        |
| GC cimitire   | 7,5 – 10 mp / loc de veci, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații înalte și 1 % construcții |             |                                    |                        |
| <b>ZONA CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)</b>                   |  |             |                                    |                        |
| TE tehnico-edilitare  | conform normelor tehnice specifice   |             |                                    |                        |
| <b>ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (CC)</b> |  |             |                                    |                        |
| CC1 feroviare (haltă)   | 20   | 0,40        | P+1 (6 m)                          | conf. norme            |
| CC2 rutiere (garaj)   |  |             |                                    |                        |
| <b>ALTE TERENURI</b>  |  |             |                                    |                        |
| TA terenuri agricole – ferme  | 10   | 0,20        | P+1 (6 m)                          | Aviz Direcția Agricolă |
| N terenuri neproductive   | -  | -           | -                                  | -                      |
| A terenuri ocupate de ape   | Aviz ABA Mureș   |             |                                    |                        |
| P păduri  | Aviz Direcția silvică  |             |                                    |                        |
| ZNP zone naturale protejate   | Aviz custode ROSPA0050   |             |                                    |                        |
| SA situri arheologice   | Aviz DJC Mureș   |             |                                    |                        |

**NOTĂ:**

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/ propuse;
- În cazul în care POTexistent > POTmax. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- În cazul derogărilor de la RLU se va solicita elaborare de PUZC pentru UTR-ul ZC:
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru:
  - zona turistică, reprezentată pe planșa RLU cu hașuri în diagonală;
  - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



## DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform *Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 2010.*
- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota  $\pm 0,00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂȘUTATĂ = Suma ariilor nivelurilor unei clădiri (în calcul nu se cuprind ariile podurilor și ale subsolurilor tehnice cu înălțimea mai mică de 1,8 m).
- AUTORIZARE DIRECTĂ = Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în *Regulamentul local de urbanism* până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor zonale, conform legii.
- BILANȚ TERITORIAL = Evaluare cantitativă prin care se însușește valorile absolute și procedurale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
- CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din



centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafețele balcoanelor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, a podurilor neutilizabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

- **COMERȚ** – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

- **COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiți.

- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- **CONSTRUCȚII PROVIZORII** = Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

- **DOMENIU PUBLIC** = Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate: construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice; gări și aeroporturi; terenurile cu destinație forestieră; albiile râurilor, cuvele lacurilor de interes public, inclusiv plajele; terenurile pentru rezervații naturale și istorice, monumente ale naturii; terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului sau de interes local, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale județ/municipiu).



- **EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ** = Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.
- **EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- **I.M.M.- întreprinderi mici și mijlocii compuse din:**
  - unități micro – sub 10 angajați;
  - unități mici – între 10 și 49 angajați;
  - unități mijlocii – între 50 și 249 angajați;
  - unități mari – peste 250 angajați.
- **INFRASTRUCTURA** = Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.
- **INSTITUȚII PUBLICE** = Construcții ce adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
- **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** = Reglementare impusă pentru unele zone sau trenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instruită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.
- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** = Înălțimea construcțiilor măsurată la nivelul fațadelor reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:
  - streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă
  - punctul de rupere al pantei pentru construcțiile mansardate
  - partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă;
  - streășina lucarnelor.
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, înălțimea și numărul de niveluri al clădirilor în pantă se va considera la intrarea principală în imobil, respectiv cea care se vede din stradă.
- **MOBILIER URBAN** = Lucrări de utilitate publică și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, bănci, coșuri pentru gunoi, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.



- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse terasele descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, platformele scărilor de acces și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streășini, copertine etc. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- **RAZA DE SERVIRE** = Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele minime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii.

- **REGIM DE CONSTRUIRE** = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: aliniere față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

- **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM** = Document aprobat de Guvernul României prin *HG nr. 525/ 1996* (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996 și republicat în Monitorul Oficial Nr. 856/2002) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, cluburi, biblioteci de cartier, comerț alimentar și nealimentar, prestări servicii etc.

- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

arh. Corina POPȘE