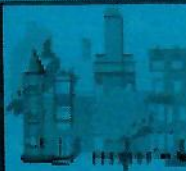


SOCIETATEA CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ
"NISTOR DESIGN"
BACĂU J.04/671/1994



PROIECTARE
ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE

PROIECT Nr. 5/2005

HARTA
JUDEȚULUI BACĂU
SCARA 1:200.000



P.U.G.

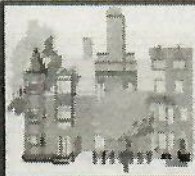
Plan Urbanistic General
Comuna Solonț, județul Bacău
REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM

Cod Unic: 5661852 Cont nr. RO07 BTRL00401202430922XX Banca Transilvania S.A. Bacău
☎ 0234/571.599 ☎ 0234/581.728 ☎ 9 Mai nr. 29 Bacău



☎ 0722.995.215 ☎ 0745.621.466 ☎ 0744.820.945

<http://www.yahoo.com> E-mail: nistordesign@yahoo.com



PROIECT Nr. 5/2005

PUG PLAN URBANISTIC GENERAL

**CONȚINUTUL
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

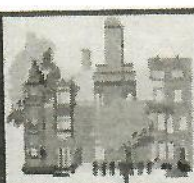
| | |
|--|---------|
| ● CAP. 01. DISPOZIȚII GENERALE: | pag. 1 |
| 1.1. Rolul R.L.U.; | pag. 1 |
| 1.2. Baza legală a elaborării; | pag. 2 |
| 1.3. Domeniul de aplicare. | pag. 3 |
| ● CAP. 02. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII: | pag. 4 |
| 2.1. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR; | pag. 4 |
| Secțiunea I - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor | pag. 4 |
| Art. 03. - Terenuri agricole din extravilan; | pag. 4 |
| Art. 04. - Terenuri agricole din intravilan; | pag. 5 |
| Art. 05. - Suprafețe împădurite; | pag. 5 |
| Art. 06. - Resursele solului; | pag. 6 |
| Art. 07. - Resurse de apă și platforme meteorologice; | pag. 6 |
| Art. 08. - Zone cu valoare peisagistică; | pag. 7 |
| Art. 09. - Zone construite protejate; | pag. 8 |
| Secțiunea II - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public | pag. 8 |
| Art. 10. - Expunerea la riscuri naturale; | pag. 8 |
| Art. 11. - Expunerea la riscuri tehnologice; | pag. 9 |
| Art. 12. - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice; | pag. 9 |
| Art. 13. - Asigurarea echipării edilitare; | pag. 10 |
| Art. 14. - Asigurarea compatibilității funcțiilor; | pag. 10 |
| Art. 15. - Procentul de ocupare a terenului; | pag. 10 |
| Art. 16. - Lucrări de utilitate publică; | pag. 11 |
| 2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR: | pag. 11 |
| Secțiunea I - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii; | pag. 11 |
| Art. 17. - Orientarea față de punctele cardinale; | pag. 11 |
| Art. 18. - Amplasarea față de drumurile publice; | pag. 11 |
| Art. 19. - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile; | pag. 12 |
| Art. 20. - Amplasarea față de căi ferate; | pag. 13 |
| Art. 21. - Amplasarea față de aeroporturi; | pag. 15 |
| Art. 22. - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat; | pag. 15 |
| Art. 23. - Amplasarea față de aliniament; | pag. 15 |
| Art. 24. - Amplasarea în interiorul parcelei; | pag. 16 |

| | |
|--|---------|
| Secțiunea II - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii; | pag. 16 |
| Art. 25. - Accese carosabile; | pag. 16 |
| Art. 26. - Accese pietonale; | pag. 17 |
| Secțiunea III - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară; | pag. 17 |
| Art. 27. - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente; | pag. 17 |
| Art. 28. - Realizarea de rețele edilitare; | pag. 18 |
| Art. 29. - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare; | pag. 18 |
| Secțiunea IV - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor; | pag. 19 |
| Art. 30. - Parcelarea; | pag. 19 |
| Art. 31. - Înălțimea construcțiilor; | pag. 19 |
| Art. 32. - Aspectul exterior al construcțiilor; | pag. 20 |
| Secțiunea V - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi; | pag. 20 |
| Art. 33. - Parcaje; | pag. 20 |
| Art. 34. - Spații verzi și plantate; | pag. 20 |
| Art. 35. - Împrejurimi; | pag. 21 |
| | |
| 2.3. DISPOZIȚII FINALE: | pag. 21 |
| Art. 36. - Autorizarea directă; | pag. 21 |
| Art. 37. - Destinația unui teren sau a unei construcții; | pag. 21 |
| Art. 38. - Organele administrației publice competente; | pag. 22 |
| Art. 39. - Litigiile; | pag. 22 |
| Art. 40. - Anexele regulamentului; | pag. 22 |
| ANEXA 1: Amplasarea construcțiilor în cadrul localităților; | pag. 22 |
| ANEXA 2: Procentul de ocupare a terenurilor | pag. 29 |
| ANEXA 3: Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale | pag. 32 |
| ANEXA 4: Accese carosabile | pag. 35 |
| ANEXA 5: Parcaje | pag. 41 |
| ANEXA 6: Spații verzi și plantate | pag. 46 |
| | |
| ● CAP. 03. ZONIFICAREA TERITORIULUI; | pag. 48 |
| | |
| ● CAP. 04. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE; | pag. 50 |
| | |
| ● CAP. 05. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ; | pag. 91 |



Cod Unic: 5661852 Cont nr. RO07 BTRL00401202430922XX Banca Transilvania S.A. Bacău
☎ 0234/571.599 ☎ 0234/581.728 ☎ 9 Mai nr. 29 Bacău
 0722.995.215 0745.621.466 0744.820.945
<http://www.yahoo.com> E-mail: nistordesign@yahoo.com

SOCIETATEA CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ
"NISTOR DESIGN"
BACĂU J.04/671/1994



PROIECTARE

ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE

PROIECT Nr. 5/2005

PUG PLAN URBANISTIC
GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.G. COMUNA **SOLONT** JUDEȚEAN
BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
AVIZ NR. 33 / 15.05 / 2005

SEMNĂTURA ..y.....

CAP. 01. DISPOZITII GENERALE:

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice in aplicarea P.U.G.-ului, el intarind si detaliind, prin prescriptii-permisiuni si interdictii - reglementarile din P.U.G.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al unitatii ce face obiectul P.U.G.

Odata aprobat, Regulamentul local de urbanism (R.L.U.), impreuna cu Planul general de urbanism (P.U.G.), constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (R.L.U) aferent P.U.G.-ului se elaboreaza in conformitate cu Legea numarul 50/1991 (republicata) privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu ordinul M.L.P.A.T nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si cu Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. numarul 525/1996, precum si cu celelalte acte legislative, specifice sau complementare domeniului, printre care mentionam:

- Legea 18 privind fondul funciar;**
- Legea 68/1991 privind administratia publica locala (republicata);**
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;**
- Legea 10/1995 privind calitatea in constructii;**
- Legea 137/1995 privind protectia mediului;**
- Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;**
- Legea 84/1996 privind imbunatatirile funciare**
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;**
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN sectiunea IV - reseaua de localitati.**

De asemenea, s-au avut in vedere prevederile din PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL (P.A.T.N.) - sectiunea 1 - CAI DE COMUNICATIE - aprobata prin Legea numarul 71/1996 si din PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDETEAN (P.A.T.J.).

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al comunei Solont, ce face obiectul P.U.G.

Prescriptiile din R.L.U. au ca suport grafic plansa de Reglementari urbanistice si Unitati teritoriale de referinta - ce fac parte integranta din P.U.G.

In activitatea de aplicare a P.U.G. si R.L.U., emitentul certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire identifica zona in care se situeaza amplasametul solicitantului si extrage prescriptiile din R.L.U. privind destinatia zonei, oportunitatea si conditiile de amplasare si realizare a obiectivului propus.

In teritoriul administrativ al comunei Solont sunt dispuse 3 (trei) localitati componente: Solont - resedinta de comuna, si localitatile componente Sarata si Cucuieți.

Localitatile componente ale comunei Solont se compun din mai multe trupuri, dupa cum urmeaza :

| TRUP | ZONE COMPONENTE | HA |
|-------------|------------------------------|---------------|
| 1 | Localitatea Solont | 120.54 |
| 2 | Localitatea Solont | 2.32 |
| 3 | Zonă unități agricole | 1.62 |
| 4 | Stație epurare | 0.24 |
| 5 | Localitatea Sarata | 89.38 |
| 6 | Stație epurare | 0.12 |
| 7 | Localitatea Cucuieți | 101.38 |
| 8 | Localitatea Cucuieți | 6.83 |
| 9 | Bază tratament | 0.3 |
| 10 | Mănăstire | 1.5 |
| 11 | Cimitir | 0.21 |
| 12 | Moară | 0.29 |
| 13 | Captare apă | 0.12 |
| 14 | Stație epurare | 0.12 |
| 15 | Rezervor apă | 0.51 |
| | TOTAL | 325.48 |

Intravilanul propus a fost impartit in trei unitati teritoriale de referinta, cate o unitate teritoriala de referinta la nivelul fiecarei localitati componente.

Regulamentul de urbanism se aplica in extravilanul si in limitele teritoriului intravilan al comunei Solont, constituit din toate unitatile teritoriale de referinta.

Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansa de REGLEMENTARI a P.U.G.-ului va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare numarul 7/1996.

CAP. 02. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII:

2.1. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Sectiunea I - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

(2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

ART. 4. Terenuri agricole in intravilan

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avind prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;**
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;**
- c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.**

(3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

ART. 5. Suprafete impadurite

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cit mai mici din cultura forestiera.

(2) Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera

padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

ART. 6. Resursele solului

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decit cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

ART. 7. Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de

traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

(3) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

(4) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

ART. 8. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(3) Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avind in vedere pastrarea calitatii mediului natural si echilibrului ecologic.

ART. 9. Zone construite protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarire a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

(3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Sectiunea a II-a - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART. 10. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stinci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarire a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

ART. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sint cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei

mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

ART. 13. Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

ART. 14. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sint prevazute in anexa nr. 1 la prezentul regulament.

ART. 15. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

ART. 16. Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

2.2. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

Sectiunea I: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

ART. 18. Amplasarea fata de drumuri publice

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

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;**
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc**
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si**

infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de siguranta si fisiile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrini, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

ART. 19. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

(1) In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, urmatoarele lucrari:

- a) constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de servire, de intretinere si de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;
- c) constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierele navale, gari fluviale si alte lucrari similare;
- d) traversari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrarile de amenajari hidroenergetice si de arta;

- e) adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- f) instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- g) aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fisia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

ART. 20. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

(1) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

(2) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

(3) In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fisia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m

masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caii ferate.

(4) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrari hidrotehnice;
- c) traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

(5) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul pinzei freatice subterane;
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cit si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome

**"Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al
Ministerului Transporturilor.**

ART. 21. Amplasarea fata de aeroporturi.

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

ART. 22. Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei de stat

(1) Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fisia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

(2) Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei.

ART. 23. Amplasarea fata de aliniament

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

(2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

ART. 24. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Sectiunea a II-a - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25. Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

ART. 26. Accese pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Sectiunea a III-a : Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 27. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

(2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

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

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

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cind aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

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

ART. 28. Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 29. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sint proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sint proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Secțiunea a IV-a : Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30. Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;**
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;**
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.**

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

ART. 31. Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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

ART. 32. Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Sectiunea a V-a : Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri

ART. 33. Parcaje

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

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

(3) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

ART. 34. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

ART. 35. Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

2.3. DISPOZITII FINALE

ART. 36. Autorizarea directa

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmari detalierea articolelor cuprinse in prezentul regulament, conform conditiilor specifice fiecarei localitati si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

(2) Pina la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executarii constructiilor se va face numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

ART. 37. Destinatia unui teren sau a unei constructii

In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ART. 38. Organele administratiei publice competente

Organele administratiei publice competente la care se face trimitere in prezentul regulament, pentru a da avize in procedura de eliberare a autorizatiilor, se determina periodic, in functie de organizarea concreta a administratiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului si al sefului Departamentului pentru Administratie Publica Locala.

ART. 39. Litigiile

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sint de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

ART. 40. Anexele regulamentului

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integranta din prezentul regulament.

ANEXA 1 la regulament

AMPLASAREA constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii

1.1. Constructii administrative

1.1.1. Sediul Parlamentului

1.1.2. Sediul Presedintiei

1.1.3. Sediul Guvernului

1.1.4. Sediul Curtii Supreme de Justitie

1.1.5. Sediul Curtii Constitutionale

1.1.6. Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. Sedii de ministere

Amplasament: capitala Romaniei, in zona centrala

1.1.8. Sedii de prefecturi

1.1.9. Sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale

Amplasament: municipii resedinta de judet, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

1.1.10. Sedii de primarii

Amplasament: municipii, orase sau comune, in zona centrala

1.1.11. Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

- filiale

Amplasament: municipii, orase, resedinta de comuna, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

1.1.12. Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orase, resedinte de comuna, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

1.1.13. Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orase, resedinte de comuna, in zona centrala, pe principalele artere de circulatie sau in zone de interes

1.2. Constructii financiar-bancare

1.2.1. Sediul Bancii Nationale a Romaniei - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, in zona centrala

Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii resedinta de judet, municipii, orase, in zona centrala

1.2.2. Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, municipii resedinta de judet, in zona centrala

- filiale : Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii si orase, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

1.2.3. Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri

Amplasament: in zona centrala/de interes

1.3. Constructii comerciale

1.3.1. Comert nealimentar

Amplasament: in zonele de interes comercial

1.3.2. Magazin general

Amplasament: in zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea in vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3. Supermagazin (supermarket)

Amplasament: in zona centrala/zona rezidentiala/ centrul de cartier

- se va evita amplasarea in vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. Piata agroalimentara

Amplasament: in zona de interes comercial sau minimum 40 m fata de cladiri avind alte functiuni decit cea comerciala

1.3.5. Comert alimentar

Amplasament: in zona de interes comercial

- se va evita amplasarea in zonele puternic poluate

1.3.6. Alimentatie publica

Amplasament: in zonele rezidentiale sau de interes comercial, in zonele turistice si de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuintelor numai in conditiile asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului

1.3.7. Servicii

Amplasament: in zona centrala, comerciala, rezidentiala sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante in zona de locuit

- se interzice amplasarea in zone industriale pentru serviciile industriale

1.3.8. Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimica, posturile trafo si zonele de afluenta a publicului.

1.4. Constructii de cult

1.4.1. Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de la case de cult noi in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. Manastiri

1.4.3. Schituri

Amplasament: in afara localitatilor

- extinderea manastirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4. Cimitire

Amplasament: la marginea localitatii

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale

1.5. Constructii de cultura

1.5.1. Expozitii

1.5.2. Muzee

1.5.3. Biblioteci

1.5.4. Cluburi

1.5.5. Sali de reuniune

1.5.6. Cazinouri

1.5.7. Case de cultura

1.5.8. Centre si complexe culturale

1.5.9. Cinematografe

1.5.10. Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

1.5.11. Sali polivalente

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde

- este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement

- se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante

1.5.12. Circ

Amplasament: in zona de agrement/zona verde

1.6. Constructii de invatamint

1.6.1. Invatamint prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta maxima de parcurs 500 m

1.6.2. Scolii primare

1.6.3. Scolii gimnaziale

1.6.4. Licee

1.6.5. Scolii postliceale

1.6.6. Scolii profesionale

Amplasament: in zonele si cartierele de locuit; distanta maxima de parcurs 1000 m

1.6.7. Invatamint superior

Amplasament: in functie de conditiile si exigentele profilului de invatamint

1.7. Constructii de sanatate

1.7.1. Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.2. Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru sanatate, in functie de profilul spitalului

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.3. Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice)

Amplasament: in zone extraorasenesti, in zone in care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi]

Amplasament: independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate/locuinte

1.7.5. Dispensar urban (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

1.7.6. Dispensar rural (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

Amplasament: independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate/locuinte

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.7. Alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, in functie de profilul unitatii

1.7.8. Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2....., n grupe)

Amplasament: in cadrul unor constructii/locuinte

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare

(aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil

1.7.9. Leagan de copii

Amplasament: in general in zone extraorasenesti

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.8. Constructii si amenajari sportive

1.8.1. Complexuri sportive

1.8.2. Stadioane

1.8.3. Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cit posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa

1.8.4. Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinta in zonele rezidentiale sau in vecinatatea complexelor sportive si de agrement

1.8.6. Poligoane pentru tir

1.8.7. Popicarii

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate, si pe cit posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa

1.9. Constructii de agrement

1.9.1. Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: in cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. Parcuri

1.9.3. Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.10. Constructii de turism

1.10.1. Hotel * - *****

1.10.2. Hotel-apartament * - *****

1.10.3. Motel * - **

1.10.4. Vile ** - *****

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate
- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice
- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. Bungalouri * - ***

Amplasament: in perimetrul campingurilor satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere

1.10.6. Cabane categoria * - ***

Amplasament: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. Campinguri * - ****

1.10.8. Sate de vacanta ** - ***

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si de orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile)

1.11. Constructii de locuinte

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)

ANEXA 2 la regulament

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza

sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1. Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

2.1.1. Zone centrale - 80%

2.1.2. Zone comerciale - 85%

2.1.3. Zone mixte - 70%

2.1.4. Zone rurale - 30%

2.1.5. Zone rezidentiale

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 – 35 %

- zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

2.1.6 Zone industriale

- pentru cele existente - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

2.1.7. Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

2.2. Conditii de amplasare in cadrul terenului

2.2.1. Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind Sali de reuniuni

Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7 – 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avind un numar de minimum 200 de locuri , se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0,6 mp/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. Constructii de invatamint

Amplasament organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamint, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;**
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;**
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;**
- zona verde, inclusiv gradina de flori.**

Pentru invatamintul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii**
- 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.**

2.2.3. Constructii de sanatate

Amplasament organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;**
- zona accese, alei, parcaje;**
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie.**

Capacitatea constructiilor cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 – 1.7.7 se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minimum 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru cresele speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zona verde de parc si alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20% .

2.2.4. Constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi.

2.2.5. Constructiile si amenajarile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 si 1.11 vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate.

ANEXA 3 la regulament

ORIENTAREA constructiilor fata de punctele cardinale

3.1. Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incit sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

3.6. Constructii de sanatate

3.6.1. Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3. Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;
- plantatii de arbori si arbusti cit mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

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

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord. Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

3.8. Constructii de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

3.10. Constructii de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4 la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incit sa nu afecteze fluenta circulatiei.

4.1. Constructii administrative

4.1.1. Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10
- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;

- acces carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

* accesul carosabil oficial va fi prevazut pina la intrarea principala a cladirii;

* accesese carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

4.1.2. Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu acces carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avindu-se in vedere separarea de circulatia publica.

4.2. Constructii financiar-bancare

4.2.1. Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute acces carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

4.2.2. Se vor asigura acces carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. Constructii comerciale

4.3.1. Pentru constructiile comerciale se vor asigura acces carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

4.3.2. In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si acces masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

4.5. Constructii de cultura

4.5.1. Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2. In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

4.6. Constructii de invatamint

4.6.1. Pentru toate categoriile de constructii de invatamint se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2. Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

4.7. Constructii de sanatate

4.7.1. Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2. Accesele carosabile ce vor face legatura cu retea de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- * strazi de categoria a IV-a de deservire locala;**
- * strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionind in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.**

4.7.3. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- * cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;**
- * cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.**

4.7.4. Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. Constructii si amenajari sportive

4.8.1. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2. In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- * circulatia carosabila separata de cea pietonala;**
- * alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;**
- * alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;**
- * alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.**

4.9. Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere.

4.10. Constructii de turism

4.10.1. Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3. Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. Constructii de locuinte

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

- * accese carosabile pentru locatari;**
- * acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;**
- * alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;**

* in cazul unei parcelari de doua rinduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

4.11.2. Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

* acces carosabile pentru locatari;

* acces de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* in cazul unei parcelari pe doua rinduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;

- cele cu o lungime de 30 m pina la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura;

supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat.

4.11.3. Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

* acces carosabile pentru locatari;

* acces de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* acces la parcaje si garaje.

4.12. Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura acces pentru interventii in caz de

incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m. Accesesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

ANEXA 5 la regulament

PARCAJE

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

5.1. Constructii administrative

5.1.1. Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevazute:

- a) cite un loc de parcare pentru 10-40 salariati;**
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:**

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci cind constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cite un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

5.2. Constructii financiar-bancare

5.2.1. Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cite un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2. In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

5.3. Constructii comerciale

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

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

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

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

5.4. Constructii de cult

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

5.5. Constructii culturale

5.5.1. Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

*** pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cite un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;**

*** pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-20 locuri in sala.**

5.6. Constructii de invatamint

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

5.6.2. Pentru invatamintul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1- 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare.

5.7. Constructii de sanatate

5.7.1. Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

*** pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cite un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;**

*** pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cite un loc de parcare la 10 persoane angajate.**

5.7.2. Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru

personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. Constructii sportive

5.8.1. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 locuri;

* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5 -1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se vor adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. Constructii si amenajari de agrement

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

5.9.2. Pentru cluburi va fi prevazut cite un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. Constructii de turism

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

5.10.2. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. Constructii de locuinte

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

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

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

5.12. Constructii industriale

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

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

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

ANEXA 6 la regulament

SPATII VERZI SI PLANTATE

6.1. Constructii administrative si financiar-bancare

6.1.1. Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.

6.1.2. Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, minimum 10% din suprafata totala a terenului.

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

6.2. Constructii comerciale

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

6.3. Constructii de cult

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

6.4. Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de

odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

6.6. Constructii de sanatate

6.6.1. Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantatii in interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav.

6.6.2. Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

6.7. Constructii si amenajari sportive

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

6.8. Constructii de turism si agrement

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

6.9. Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

6.10. Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului - conform legii.

In zonele in care a fost extins intravilanul, SE INTERZICE autorizarea construirii inainte de intocmirea unui Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) sau Plan urbanistic de detaliu (P.U.D).

CAP. 03. ZONIFICAREA TERITORIULUI:

Pentru o mai buna intelegere si in scopul aplicarii prevederilor documentatiilor urbanistice PUG pentru operativitate si corectitudine in ceea ce priveste realizarea reglementarilor in interiorul intravilanului reglementate si acordarii actelor de autoritate: certificate de urbanism si Autorizatii de construire, a fost propusa o zonificare functionala a intravilanului reglementat, figurata grafic in plansele desenate anexate la PUG la prezentul Regulament local de urbanism.

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

Astfel, au fost identificate urmatoarele zone functionale:

- C - zona centrala a localitatii
- LM – zona rezidentiala cu cladiri P, P + 1, P + 2
 LMr – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural

- **IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general**
 - ISa – constructii administrative si financiar-bancare**
 - ISco – constructii comerciale**
 - ISb – constructii de cult**
 - ISc – constructii de cultura**
 - ISi – constructii de invatamant**
 - ISs – constructii de sanatate**
- **I - zona unitatilor industriale**
- **A - zona unitatilor agricole**
- **P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie**
 - Ppa – parcuri**
 - Psp – complexe sportive**
 - Pt – turism**
 - Ppp – perdele de protectie**
- **GC -zona gospodarie comunala**
 - GCc – cimitire**
 - GCs - salubritate**
- **TE - zona pentru echipare tehnico-edilitara**
- **C - zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente**
 - Cr – cai de comunicatie rutiere**
 - Cf – cai de comunicatie feroviare**
- **TA – zona terenuri aflate permanent sub ape**
- **TR - zona terenuri cu riscuri naturale previzibile**

CAP.04. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole: (1) generalitati; (2) utilizare functionala si (3) conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1 – generalitati

se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare
- functiuni compatibile
- functiuni incompatibile

2 – utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei Si subzonelor,se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

3 – conditii de amplasare si conformare a constructiilor-se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje,spatii verzi,imprejmuri

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea celor doua conditii obligatorii:

Art. 36 nu este prezent

- 1. respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus conform cap.4.2.;
- 2. respectarea prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism conform cap. 4.3.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zona de functiune dominanta stabilita prin PUG trebuie sa se compatibilizeze cu acestea fara a produce impact negativ in zona, sau sa se evite integrarea in structura stabilita prin PUG. Astfel se interzice realizarea constructiilor si amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona de functiune. include.

Documentatia PUG include directiile de dezvoltare a localitatii, zonificarea propunerilor cu zonificarea existentei si ocupa un loc primordial, de aceea respectarea intocmai a prevederilor PUG devine literalmente imperioasa. In acest scop documentatia PUG este insotita de prezentul Regulament local de urbanism al carui rol si domeniu de aplicare este conform articolelor din Regulamentul General de Urbanism.

A. ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. Generalitati

- Tipurile de subzone functionale:
Lmr - zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, tip rural;
Au fost notate suplimentar cu indicativul "p" subzonele propuse.
- Functiunea dominanta a zonei:
Este locuirea compusa din:
 - locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P, P+1, cu caracter rural;

- locuinte colective in constructii cu regim de inaltime P+1, P+2 si peste P+2;
- **Funciunile complementare admise in zona:**
 - Institutii publice;
 - Comert si servicii;
 - Spatii verzi amenajate;
 - Accese pietonale, carosabile, parcaje;
- **Funciuni compatibile:**
 - Activitati productive nepoluante si fara activitati ce incomodeaza functiunea dominanta a zonei – locuirea ;
 - Constructii pentru echipare edilitara.
- **Funciuni incompatibile**
 - Activitati productive poluante ce produc inconfort mediului de viata a oamenilor si locuirii.

2. Utilizarea functionala a terenurilor in cadrul zonelor si subzonelor

- **Utilizarile permise sunt:**
 - Locuinte unifamiliale si colective in constructii P, P+1-2, cuplate sau insiruite cu un regim de inaltime minim P+2 in UTR;
 - Locuinte familiale cu regim de inaltime P+1-2;
 - Dotari publice de interes general;
 - Comert si servicii sociale, profesionale;
 - Completari, modernizari reparatii capitale si extinderi in toate subzonele;
 - Constructii necesare functiunilor complementare locuintelor, afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii, necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;

- Activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi: fabricarea painii, prelucrare lapte, carne, prestari servicii;
- **Utilizarile permise cu conditii sunt:**
 - Locuinte individuale si colective in zonele nou prevazute cu functiune de locuinte se vor construi cu conditia intocmirii unui PUZ sau PUD aprobat de Consiliul Local al comunei.
- **Interdictii temporare:**
 - Se interzice temporar constructia de locuinte si alte spatii cu functiuni complementare in toate U.T.R. –urile pana la elaborarea si aprobarea PUZ-urilor pentru zonele libere existente in fiecare U.T.R. in parte in localitatile comunei.
- **Utilizari interzise:**
 - Unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice;
 - Locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima de 1000 mp, si front minim la strada de 8,00 mp, pentru locuinte insiruite si 12,00 mp pana la 20,00 m pentru locuintele cuplate si izolate;
 - Amenajari de camping-uri;
 - Exploatari de zacamant;
 - Instalarea de chioscuri, garaje pe domeniul public.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **Fata de punctele cardinale (art. 17, 24):**

Locuintele trebuie astfel amplasate incat sa se evite orientarea spre nord a dormitoarelor si camerelor de zi. In caz contrar, cel putin o camera sa fie orientata favorabil. Pentru locuintele colective in ansambluri de locuit se va evita amplasarea pe directia est-vest.

- **Fata de drumurile publice (art. 18):**

Locuintele vor fi amplasate conform Legii nr. 82 / 1998 si Ordonantei nr. 43 / 1997, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si tinand cont de supralargirea drumurilor acolo unde este cazul, conform prevederilor PUG aprobat si studiului de circulatie ce se recomanda a fi intocmit.

- **Fata de aliniament:**

Constructiile de locuit vor fi amplasate in urmatoarele conditii:

- **Pe aliniament in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada.**
- **Retras de la aliniament in cazurile:**
 - **Inscrierea la regimul de aliniament existent;**
 - **Largirea drumului;**
 - **Respectarea unor distante de protectie fata de retelele tehnico – edilitare existente sau cele propuse;**
 - **Posibilitatea crearii unor pietre sau degajamente de circulatie sau verzi.**
 - **Lipsa aliniamentului la constructiile existente constituie un element de particularizare. Se pot admite aliniamente variabile, urmand ca in timp, constructiile existente ce se vor inlocui cu altele noi sa respecte conditiile de aliniament din prezentul Regulament de minimum 5,00 – 8,00 m de la limita proprietatii.**

- **Amplasarea in interiorul parcelei:**

Pentru a fi construibila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

1. Sa aiba o suprafata minima de 1000,00 mp;
2. Sa aiba un front la strada de :
 - Minim 8,00 m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale);
 - Minim 9,00 m in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
 - Minim 12,00 m in cazul locuintelor izolate (cu patru fatade) pana la 20,0 m.
3. In cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,00 – 20,00 m (in cazul locuintelor izolate, cu patru fatade).

Conditile de mai sus se pot aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate. Distanta fata de limita laterala sau posterioara a parcelei nu trebuie sa fie mai mica de 0,90 m daca fatada nu are prevazute goluri de usi si ferestre si de 1,90 m daca fatada are prevazute goluri.

Distanta se majoreaza la 4,00 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati cu functiune de productie sau servicii si la 6,00 m cand este amplasata fata de un calcan al unei unitati productive existente.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art. 25, 26)

Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circuitelor majore, cu

organizarea parcajelor si accesul pietonilor. Pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, cat si pentru locuintele colective se vor asigura:

- Accese carosabile pentru locatari;
- Accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Accese la parcaje si garaje;
- Accese pietonale.

La delimitarea parcelelor destinate amplasarii unor constructii cu acces din DN se va avea in vedere rezervarea unor suprafete de teren necesare amenajarii unor drumuri colectoare pentru a nu se crea noi intersectii la nivel cu DN.

In interiorul zonelor parcelate se prevad alei carosabile cu o lungime de maxim 25,00 m si latime de 3,50 – 5,00 m. In cazul cand sunt mai lungi se prevad supralargiri de depasire si pentru manevre de intoarcere. Accesele carosabile intre 30,00 si 100,00 m vor fi prevazute cu 2 benzi (7,00 m). Nu se admit fundaturi mai lungi de 15,00 m si fara loc de intoarcere cu $R = 15,00$ m.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara (art. 27, 28)

Autorizarea oricarei constructii destinata locuirii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente in zona.

In cazul locuintelor unifamiliale se pot autoriza cu conditita realizarii de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului sau cu obligatia racordarii locuintei la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Se va respecta distanta minima de 30,00 m intre sursa de apa si fosa septica din cadrul parcelelor.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiarul investitiei.

Extinderea de retele sau marirea de capacitate a artelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial sau in intregime, in functie de conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

Orice gospodarie individuala, cat si cele colective vor fi prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

d) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- Parcelarea (art. 30)

Autorizatia executarii parcelarilor pentru constructiile in regim izolat sau cuplat este permisa in baza prezentului regulament numai daca laturile au fronturi minime la strada 12,00 m – 20,00 m, iar suprafata este de 1000,00 mp. Pentru realizarea de locuinte in regim inchis (insiruite, covor), frontul la strada este de minim 8,00 m. Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare, sau cel putin egala cu latimea sa si sa aiba maxim 50,00 m.

- Inaltimea constructiilor (art. 31)

Regimul de inaltime se stabileste in functie de:

- Regimul de inaltime mediu existent in zona, sau a cladirilor invecinate (amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii) in general parter, rar P+1+2;
- Inchiderea campului vizual cu un cap de perspectiva;
- Necesitatea obtinerii unor dominante.

Prescripțiile din regulament se stabilesc pentru fiecare unitate teritorială, limita minimă de înălțime se va stabili în baza analizei situațiilor distincte și în corelare cu alți parametri cum ar fi:

- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- Punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

- Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32)

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre de înălțime).

Prescripțiile vor urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală a construcțiilor și aspectul urbanistic al unităților teritoriale unde sunt amplasate.

Autorizarea executării locuințelor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine și nu depreciază aspectul general al zonei.

- Procentul de ocupare a terenului (art. 15)

Autorizarea executării locuințelor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

În zonele rezidențiale POT maxim este :

- 35% pentru zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1;
- 40% pentru zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).

POT pentru locuințe cu loturi individuale este cuprins între 20% - 40%, în funcție de numărul de niveluri, iar pentru locuințele cuplate sau înșiruite, între 25% – 35%.

Valorile POT vor fi determinate atât de elementele caracteristice ale construcțiilor ce se vor amplasa, cât și de modul de amenajare a terenului – POT a terenului

amenajat ce va totaliza si suprafata ocupata de alei, accese, anexe si zona utilitati.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

- **Parcaje (art. 33)**

In amplasarea parcajelor si garajelor se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea lor.

Pentru amplasarea parcajelor de mare dimensiune sunt necesare studii de impact atat asupra circulatiei din zona, cat si asupra mediului inconjurator.

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 981/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, art. 3, alin. "c", spatiile amenajate pentru parcare si gararea autovehiculelor populatiei din zona respectiva sunt situate la distante de minim 10,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

Se interzice amplasarea de parcaje pentru traficul greu de tranzit sau local in zonele centrale de locuit.

- **Spatii verzi si plantate**

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate cu o norma de 2,00 mp/locuitor sub forma parcurilor de cartier sau gradini in ansamblurile de locuit.

Nu se vor autoriza constructii amplasate in spatii verzi si plantate existente amenajate.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile in localitati se recomanda optimizarea si controlarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie

Coeficientul estimat va avea valori rezultate in functie de vointa beneficiarilor.

B. ZONA CENTRALA

1. Generalitati

- **Subzone functionale:**
 - **IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general**
 - ISa – constructii administrative si financiar-bancare
 - ISco – constructii comerciale
 - ISb – constructii de cult
 - ISc – constructii de cultura
 - ISi – constructii de invatamant
 - ISs – constructii de sanatate
 - **P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie**
 - Ppa – parcuri
 - Psp – complexe sportive
 - Pt – turism
 - **C - zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente**
 - Cr – cai de comunicatie rutiere
- A fost notat suplimentar cu indicativul "p" subzonele propuse.

- **Funciunea dominanta a zonei:**

Zona are o functiune complexa de interes public. Este o zona mixta cu functiune de interes general, cu dotari publice in coabitare cu functiunea de locuire.
- **Funciuni complementare ale zonei centrale;**
 - **Institutii si servicii publice (administratie, cultura, invatamant, sanatate, cult, comert, sport, turism);**
 - **Spatii verzi amenajate;**

- Accese pietonale carosabile, parcaje;
- Mici activitati economice cu caracter nepoluant care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericol de explozie.

2. Utilizarea functionala

• Utilizari permise

Orice obiectiv de interes public cu functiune administrativa, cultura, comerciala, de cult, invatamant, financiar – bancara, locuinte cu finisaje pretentioase, de cea mai buna calitate, care sa confere centrului civic o tinuta deosebita.

Amenajari de zone verzi publice, accese pietonale, carosabile si parcaje sau garaje sub sau supraterane.

• Interdictii temporare

In zona centrala a localitatii Solont si a celorlalte localitati ale comunei nu va fi permisa amplasarea nici unei constructii pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ a zonei centrale in vederea stabilirii regulilor de construire specifice. Dupa aprobarea PUZ se va ridica interdictia temporara de construire.

• Interdictii definitive

Orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatilor se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu avizul structurii de specialitate (avizul arhitectului sef si comisiei de urbanism din cadrul Consiliului Judetean Bacau, si numai pe baza elaborarii unui PUZ pentru zona centrala pentru stabilirea amplasamentelor necesare, PUZ ce va fi avizat de CTUAT din cadrul Consiliului Judetean Bacau si cu aprobarea Consiliului Local a comunei Solont.

Pentru investitii din competente de aprobare ale guvernului sau ale altor organe ale administratiei

publice centrale de stat sunt necesare si avizele organelor centrale interesate in completarea celor locale.

- **Utilizari interzise.**

Se interzice autorizarea constructiilor sau amenajarilor cu functiuni incompatibile zonei centrale care pot crea incomodari sau disfunctionalitati ca:

- Unitati industriale si agricole;
- Locuinte sociale;
- Unitati de gospodarie comunala si cimitire.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Cu privire la – “Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii” se va avea in vedere respectarea conditiilor prevazute la art. 8, 9, 14 si 15 din Regulamentul General de Urbanism prezentat in prima parte a prezentului Regulament.

C. ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

1. Generalitati

- **Subzone functionale:**
 - **IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general**
 - ISa – constructii administrative si financiar-bancare
 - ISco – constructii comerciale
 - ISb – constructii de cult
 - ISc – constructii de cultura
 - ISi – constructii de invatamant
 - ISs – constructii de sanatate
 - **P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie**
 - Psp – complexe sportive
 - Pt – turism

- C - zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente

Cr – cai de comunicatie rutiere

Au fost notate suplimentar cu indicativul “p” subzonele propuse.

- Functiunea dominanta a zonei:

Functiunea dominanta a zonei sunt institutiile publice si serviciile si este caracteristica pentru fiecare subzona functionala.

- Functiuni complementare admise in zona :
Locuire si alimentatie publica (cantina) pentru complexe scolare.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise

Utilizarile permise sunt caracteristice fiecarei subzone a carei functiune o defineste (invatamant, comert, administratie etc.).

Sunt permise modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi de locuinte care au la parter IS. Se recomanda avizarea cu preponderenta a subzonelor IS in zona centrala si UTR-uri.

Sunt permise extinderi, constructii noi in incintele proprii in toate subzonele precum si instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale).

- Utilizari permise cu conditii

- Institutii publice sau servicii cu conditia obtinerii avizelor si acordurilor suplimentare ale institutiilor locale si centrale interesate.

- **Interdicții temporare**

- Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor PUZ-uri sau PUD-uri, construirea în subzona IS în următoarele zone:

- Orice construcție în IS în zona centrală și UTR-urilor mixte până la elaborarea și aprobarea unui PUD;
- În toate zonele Lm – până la aprobarea și elaborarea PUZ – urilor;
- Pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice în interiorul incintelor și în zona centrală cu condiția unei documentații de urbanism aprobate și obținerea avizului pentru protejarea impusă subzonei unde este cazul.

- **Interdicții permanente**

Utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă care pot crea incomodari și disfuncționalități. De asemenea, sunt interzise orice fel de construcții și amenajări exceptând obiectivele de utilitate publică, pentru care au fost rezervate terenurile.

Nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

Nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice amplasarea de chioscuri, garaje pe domeniul public fără studiu de specialitate.

3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform H.G.R. 525 / 1996 republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

obiectivele de utilitate publica se amplaseaza in localitate, in functie de destinatia acestora.

In activitatea de autorizare a acestora pot fi intalnite trei posibilitati distincte, datorate destinatiei constructiilor si conditiilor specifice de functionare:

- Amplasarea in interiorul zonelor rezidentiale sau a altor zone dupa caz, ca functiune complementara in localitatile rurale ale comunei Solont;**
- Amplasarea in zone cu functiuni complexe (zona centrala si zone mixte);**
- Amplasarea in zone sau subzone specializate, destinate institutiilor si serviciilor de interes public, ce prezinta omogenitate functionala si care cuprind unitati apartinand aceleiasi categorii.**

Respectand conditiile de amplasare conform H.G. 525/1996 se impun urmatoarele precizari:

a. Constructii administrative

Amplasarea sediilor de birouri se face atat in zona centrala, cat si in celelalte zone cu activitati urbane, in functie de necesitatile specifice fiecarui tip de activitate.

b. Constructii comerciale

Unitatile de comert alimentar de folosinta zilnica se pot amplasa si in interiorul zonelor rezidentiale (ca functiune complementara).

Unitatile de alimentatie publica amplasate in zonele rezidentiale vor avea inscrise in autorizatia de functionare conditii care sa asigure protectia acustica a zonelor limitrofe.

Functionarea lor este conditionata de obtinerea avizului de mediu.

Serviciile industriale vor fi amplasate de regula in interiorul zonelor industriale cu a caror activitate sunt compatibile.

Constructiile comerciale se vor amplasa in zona centrala, zona rezidentiala sau de agrement in constructii independente sau la parterul blocurilor de locuit.

Piata agroalimentara se poate amplasa in zona de interes comercial la minim 40,00 m fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

c. Constructii de cult

Lacasele de cult vor fi amplasate in functie de numarul de practicanti, in conditiile legii. Autorizatia acestora se face numai cu avizul Ministerul Culturii si Cultelor.

Cimitirele sunt de regula amplasate la marginea localitatilor, in vecinatatea bisericilor. Amplasarea constructiilor de locuinte fata de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare, 50,00 m distanta intre limita incintei si orice constructie.

d. Constructii de cultura

Se pot amplasa in zona centrala, zona verde sau in zone destinate dotarilor de cultura.

Se interzice amplasarea lor in vecinatatea unitatilor poluante.

Constructiile pentru agrement (cluburi, sali polivalente, sali de reuniune, etc.) , vor fi amplasate de preferinta in zona verde sau in cea de agrement.

e. Constructii de invatamant

Invatamant scolar general, liceal, scoli profesionale sunt amplasate in zonele de locuit cu o distanta maxima de parcurs de 1000,00 m.

f. Constructii pentru sanatate

Dispensarele urbane pot fi amplasate in cladiri independente sau in cadrul unor constructii cu functiuni compatibile.

Dispensarul policlinic poate fi independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate. Dispensarul uman poate fi cuplat cu farmacie, stationar sau poate fi independent.

Alte unitati (statie de salvare, farmacii) se pot amplasa in constructii pentru sanatate sau independent in functie de profil.

Cresele se vor amplasa in zonele de locuit, in zone cu un cadru natural favorabil. Se interzice amplasarea lor in vecinatatea surselor de poluare.

g. Constructii si amenajari sportive

Stadioanele, bazele sportive si centrele de antrenament, pistele pentru concursuri si alte activitati sportive care creeaza mari aglomerari de persoane se amplaseaza de regula in zone verzi, de folosinta generala, cu asigurarea spatiilor necesare accesului si evacuarii spectatorilor fara perturbarea traficului, precum si a spatiilor de parcare necesare, fara ocuparea arterelor de circulatie.

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecărei unitati in parte conform HG 525/1996 si art. 17.

- **Amplasarea fata de drumurile publice**

Se va face conform art. 18 din RGU. Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari asupra traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente va fi interzisa in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

D. ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE « I » SI AGRICOLE « A »

1. Generalitati

- **Tipurile de subzone functionale**
- I - zona unitatilor industriale
- A - zona unitatilor agricole

- **Funciunea dominanta a zonei**

Funciunea dominanta este cea de mica productie si de tip agricola, industria lemnului (prelucrarea si executare mobila) industrie locala, prestari servicii.

Unitatile economice izolate cum ar fi mica productie pentru intreprinzatori particulari se pot executa in unitati teritoriale predominant rezidentiale, cu conditia compatibilitatii lor cu functiunea de baza a U.T.R.-ului de locuire.

- **Funciunile complementare admise ale zonei**
 - Cai de comunicatie rutiere si constructiile aferente;
 - Constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare de deservire;
 - Servicii compatibile functiunilor zonei;
 - Spatii verzi de protectie.

2. Utilizarea functionala

- **Utilizari permise**
 - Cele cu caracter de productie sau servicii;
 - Sunt permise amenajari specifice unitatilor industriale si activitati agrozootehnice;

- Orice fel de constructii si amenajari ce au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice;
- Extinderi si reparatii capitale.
- Utilizari permise cu conditii
 - Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva prin PUG.

Pentru dezvoltarea unitatilor economice in limitele actuale ale incintelor se vor obtine avize de la Inspectoratul de Protectie a Mediului si Inspectoratul de Sanatate Publica.

Noile unitati de productie propuse pot fi amplasate izolat ca subzone in U.T.R. - uri predominant rezidentiale sau in U.T.R. – uri cu functiune specifica. Amplasarea lor se va aproba de Consiliul Local al comunei Solont, pe baza intocmirii documentatiei de urbanism faza PUD sau PUZ avizat de CTUAT a Consiliului Judetean Bacau.

- Utilizari interzise
 - Constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUG (locuinte, obiective de utilitate publica).
- Interdictii temporare
 - Se interzice temporar construirea in zonele destinate prin PUG pentru construirea de unitati economice, pana la intocmirea si avizarea documentatiilor urbanistice PUZ pentru rezolvarea urbanistica a zonei rezervate.

- **Interdictii permanente**
 - **Se interzice amplasarea de unitati cu caracter industrial si agricol in alte zone decat cele destinate prin PUG.**

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea obiectivelor industriale se va face fara a prejudicia salubritatea, ambientul, spatiile de odihna, starea de sanatate si de confort a populatiei.

Se vor amplasa numai unitati de prestari de servicii care sa nu creeze riscuri pentru sanatatea sau disconfortul locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice.

Acestea se vor amplasa in cladiri separate la distanta minima de 15,00 m intre limita incintei si fatada locuintelor cu ferestre.

Intre zonele de locuit si intreprinderile industriale care polueaza atmosfera sau produc zgomot se asigura zone de protectie sanitara.

- **Orientarea fata de punctele cardinale (art.17 din RGU)**

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice si tehnologice specifice activitatilor industriale ce urmeaza a se desfasura.

- **Retragerea fata de aliniament**

Se face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

Stabilirea regimului de aliniere se va face pentru fiecare unitate teritoriala de referinta in parte, in conformitate cu particularitatile zonei, iar pentru

fundamentarea deciziilor ce nu fac obiectul articolului 23, se va intocmi PUD sau PUZ pentru evaluarea corecta a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

- **Amplasarea fata de drumurile publice (art. 18 din RGU)**

Pentru toate subzonele existente in zonele rezidentiale si in U.T.R. specific unitatilor economice, amplasarea constructiilor de tip extindere a constructiilor noi in cadrul incintei proprii se vor evita activitatile care prin natura lor au un aspect dezagreabil: depozite de deseuri, combustibili solizi, etc.

Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie.

Fata de drumurile publice constructiile vor fi retrase astfel incat sa se poata realiza spatii verzi de aliniament cu rol de protectie in functie de categoria acestora dar nu mai putin de 20 % din suprafata totala a incintei.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice conform Anexei II la Legea Protectiei Mediului 137/1995 si ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator se va elibera autorizatia in conformitate cu conditiile impuse prin Acordul de mediu.

Terenul aferent depozitelor de suprafata sau subterane de materii explozibile trebuie imprejmuit.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art. 25, 26 din RGU)

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unitatilor economice productive si accesul pietonilor se vor face in corelare cu organizarea circulatiei majore si posibilitatilor de a le accesa cat mai usor.

Pentru toate incintele se vor asigura accese de interventie in caz de incendiu.

Trebuie sa se asigure o circulatie fluenta pentru toti participantii la trafic.

Se va evita traficul greu in zonele de locuit si in zona centrala a localitatii.

Este necesar avizul serviciilor de specialitate din cadrul Consiliului Local pentru accesesele din arterele urbane.

Pentru accesesele carosabile din drumurile publice nationale si judetene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Directiei de Drumuri si Poduri.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara (art. 27, 28)

Autorizarea executarii unor constructii de productie este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele existente.

In functie de specificul activitatii se vor stabili parametrii de consum. Beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, sa mareasca capacitatea retelelor publice daca este necesar sau sa construiasca noi retele.

In cazul in care nu exista retele tehnico – edilitare, beneficiarul se va ocupa a-si realiza sursa proprie pentru alimentare cu apa si fosa septica pentru canalizarea apelor reziduale rezultate din procesul de productie. Bransamentul va fi suportat de beneficiar.

Pentru valorificarea zonelor cu retele tehnico – edilitare se vor autoriza realizarea constructiilor in unitati teritoriale dotate cu retele tehnico – edilitare. In acest sens, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol.

d) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor (art. 30, 31, 32, 15 RGU)

Dezvoltarea unitatilor economice existente se va face numai in incintele unitatilor existente. Pentru integrarea in plastica arhitecturala a unitatilor teritoriale este necesar sa existe o preocupare in renovarea si modernizarea fondului construit a unitatilor economice dispersate in zona, studierea fatadelor pentru gasirea unor plastici arhitecturale adecvate.

Fata de cei doi indicatori POT si CUT, indicatorii obtinuti pentru fiecare societate comerciala ne ofera posibilitatea unei analize in ceea ce priveste organizarea acestora in incinta si ca atare posibilitatea de dezvoltare.

Unitatile economice noi propuse pe terenuri libere vor fi avizate pe baza documentatiilor PUD sau PUZ in cadrul carora se va organiza si adapta intregul flux tehnologic al viitoarei activitati in forma si dimensiunile terenului aferent.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri (art.33, 34, 35 din RGU)

Conform Legii nr. 252/1996 se vor autoriza constructiile industriale prevazute cu parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- **Activitati desfasurate pe o suprafata de:**
 - 10 – 1000 mp – 1 loc parcare la 25,00 mp (max. 4 locuri parcare);
 - 100 – 1000 mp – 1 loc parcare la 150,00 mp (max. 6 locuri parcare);
 - mai mare de 1000 mp – 1 loc parcare la 150 mp.

Se autorizeaza executarea constructiilor numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor in afara domeniului public.

Dupa caz se vor prevedea spatii verzi cu rol de protectie in special pentru unitatile orientate la

drumurile publice. Aceste zone vor avea o suprafata minima de 20% din suprafata totala a incintei.

Imprejmuirile, pe langa caracterul lor utilitar de delimitare si protectie a incintei, sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban.

Aspectul imprejmuirilor nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al constructiilor din incinta.

E. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM SI PERDELE PROTECTIE – P

1. Generalitati

- **Tipurile de subzone functionale**
 - **P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie**
 - Ppa – parcuri
 - Psp – complexe sportive
 - Pt – turism
 - Ppp – perdele de protectie
- **Funcțiunea dominantă a zonei**
 - **Funcțiunea ecologică (ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului);**
 - **Funcțiunea de agrement și recreere (sportul, distracțiile, jocul, odihna în aer liber, promenada);**
 - **Funcțiunea de protecție (zgomot, praf, rețele tehnico – edilitare, monumente istorice).**
- **Funcțiuni complementare**
 - **Instituii publice sau servicii nepoluante, care ridică nivelul funcțiunii de bază a zonei: cultura, educație, turism, alimentație publică, comerț.**

2. Utilizarea functionala

• Utilizari permise

- Diverse activitati sociale si evenimente culturale;
- Dotari cu caracter de agrement si recreere, culturale;
- Perdele de protectie spre caile de comunicatie rutiere sau feroviare, intre zone functionale incompatibile.
- Dotari sportive si amenajari corespunzatoare;
- Folosirea unui mobilier usor specific zonelor plantate;
- Amenajari de parcuri, gradini publice, squaruri, spatii verzi amenajate;
- Mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi existente in intravilan.

• Utilizari permise cu conditii

In zonele naturale de interes local - parcuri si zone verzi amenajate, constructiile se autorizeaza cu prescriptiile de realizare specifice pentru deservirea zonei: pergole, refugii, mobilier urban, WC ecologic.

In subzona Psp – complex sportiv se vor autoriza constructii noi, lucrari de modernizare si renovari, precum si extinderi. Autorizarea constructiilor noi se face numai pe baza unui PUD aprobat.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie a acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor protejate, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, gazon, gradini de flori etc.

• Utilizari interzise

Orice alte activitati diferite de cele aratate mai sus care incomodeaza functiunile specifice zonelor verzi sunt interzise.

De asemenea, fiecare subzona cu specificul ei se va utiliza corespunzător funcției ce o are. Se interzice realizarea de construcții și amenajări care printr-o volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.

3. Condiții de amplasare și conformare a acestor zone

Zonele necesare odihnei și recreației au fost amenajate în zona adiacentă zonei centrale, în reședința de comună, și prezintă cele mai avantajoase elemente naturale.

În cazul unor amenajări sau dotări destinate odihnei și recreerii trebuie să asigure:

- Instalații de alimentare cu apă potabilă;
- WC publice ecologice și locuri pentru colectarea gunoaielor;
- Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare.

Zonele de protecție sanitară au rolul de a proteja zonele de locuit de factorii poluanți (zgomot, vibrații) generate de agenții economici sau rețele tehnico – edilitare, electrice și rețea de gaze. Acestea vor avea latimi cuprinse între 30,00 – 12,00 m și vor fi interzise construirii.

Zonele de protecție a monumentelor istorice sunt interzise construirii pe o rază de 20,00 m în jurul lor.

F. ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - GC

1. Generalități

- Tipurile de subzone funcționale
- GC - zona gospodărie comunala

GCc – cimitire

GCs – salubritate

- **Funcțiunea dominantă a zonei**

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărie a localității care constă în exploatarea amenajărilor tehnico – edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor (UTR specifice și subzone).

- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
 - **Spații verzi cu caracter de plantații de protecție;**
 - **Accese pietonale, carosabile, parcaje;**
 - **Depozite de deseuri industriale.**

2. Utilizarea funcțională

- **Utilizări permise**

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

Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărie comună (extinderi, modernizări, reamenajări – lucrări noi).

Extinderile se fac numai în limitele acestor UTR – uri sau subzone - amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

- **Utilizări permise cu condiții**

Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi, captări de apă.

Extinderea nu este permisa decat cu conditia elaborarii unei documentatii tehnice de specialitate si a respectarii unei zone verzi de protectie.

Se recomanda imbunatatirea tehnologiei actuale de functionare a platformei de gunoi prin reconsiderarea documentatiilor tehnice de functionare si exploatare a acestora.

- **Utilizari interzise**

Orice constructie care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico – edilitara asigurata (capacitati) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesati.

Se instituie protectie sanitara fata de unitatile de salubritate cu riscuri sanitare.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Conform Legii nr. 3/1978, a H.G.R. nr. 799/1992 si a Ordinului 891/1994 se instituie zona de protectie sanitara fata de unitatile de salubritate cu riscuri sanitare.

Se instituie zona de protectie sanitara pentru sursele de apa, statiile de pompare si rezervoarele de inmagazinare. Astfel pentru statia de pompare si rezervoare se va institui o zona de protectie de 20,00 m de la limita incintei.

G. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA – TE (art.28 RGU)

1. Generalitati

- **Tipurile de subzone functionale**
 - Subzone cu constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico – edilitare – TE;

- Trasee conducte pentru rețele tehnico – edilitare.

- **Functiunea dominantă**

Functiunea dominantă este exploatarea rețelelor tehnico – edilitare.

- **Functiuni complementare admise zonei**

- Construcții aferente lucrărilor edilitare;
- Spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile aferente.

2. Utilizarea funcțională

- **Utilizări permise**

- Instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico – edilitare.

- **Utilizări permise cu condiții**

În zona TE, la amplasarea construcțiilor (extinderi, noi) ca și la efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările Regulamentului General de Urbanism. Nu se vor face extinderi în detrimentul zonelor în care sunt înglobate.

- **Interdicții temporare**

Se interzice temporar avizarea lucrărilor și amenajărilor edilitare pe străzile propuse pentru mărirea profilului până la elaborarea și aprobarea unor studii de specialitate corespunzătoare.

Interdicția este valabilă 1 an de la aprobarea PUG – ului localităților comunei Solont reactualizat și a prezentului regulament.

Aceeași interdicție se instituie pentru lucrările edilitare amplasate de-a lungul străzilor aferente până la

elaborarea PUZ-urilor sau a studiilor de specialitate, dupa caz.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Pentru zone de protectie sanitara, trasee si servituti de utilitate publica amplasate in extravilan este necesara scoaterea din circuitul agricol pentru folosinta de utilitate publica, admise conform prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

Aprobarea de folosinta definitiva sau temporara a terenurilor agricole se obtine de la organele agricole judetene pentru terenuri cu suprafete de sub 1,00 ha, de la Ministerul Agricol cu suprafete de la 1,00 la 10,00 ha si de la Guvern pentru suprafete de peste 100,00 ha.

Conductele de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport, gaze, retele electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii si constructii de acest gen se vor amplasa in fasiile de siguranta si de protectie a drumurilor, numai dupa obtinerea avizelor si acordurilor serviciilor publice descentralizate si a regiilor de specialitate.

H. ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE – CC (art. 18)

1. Generalitati

- Tipurile de subzone functionale
- C - zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente

Cr – cai de comunicatie rutiere

- Functiunea dominanta

Functiunea dominanta este aceea de transport rutier in subzone in UTR.

- **Funcțiuni complementare admise zonei Servicii compatibile funcției de baza și celelalte zone funcționale.**

2. Utilizarea funcțională

- **Utilizări permise**
Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care sunt specifice, conform cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) **Construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare (refugii, platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun).**
 - b) **Parcaje, garaje, și instalații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);**
 - c) **Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații și construcții de acest gen.**
 - d) **Zone verzi de aliniament, plantații joase mediane;**
 - e) **Garaje, platforme de staționare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun.**
 - f) **Trotuare, refugii și alei pietonale, benzi pentru bicicliști, elemente de consolidare a părții carosabile, amenajări intersecții;**
 - g) **Lucrări și perdele protective împotriva noxelor și poluării fonice dinspre caile de comunicație.**
- **Utilizări permise cu condiții**
Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice sau cailor

ferate care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

In toate UTR-urile pe toata lungimea, cu exceptia lucrarilor si amenajarilor de imbunatatire a imbracamintii asfaltice, a bordurilor sau a trotuarelor, orice alte interventii: schimbarea profilului stradal, schimbari de fluxuri de circulatie, trafic, schimbarea traseului existent, interventii care afecteaza fondul construit se face numai cu avizul Administratiei Nationale a Drumurilor sau DJDP Bacau sau Iasi dupa caz, avand in vedere si eventualele propuneri de supralargire ce vor fi prevazute prin studii de circulatie, ce trebuiesc intocmite.

Incintele unitatilor de transport si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si asigurare impotriva riscului de explozie si incendiu.

- Interdictii temporare

In toate UTR-urile se interzice orice interventie pana la intocmirea si aprobarea unor documentatii cu caracter tehnic de specialitate si pana la aprobarea PUZ -urilor ce se vor intocmi pentru amplasarea noilor constructii pe noile amplasamente propuse prin PUG.

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice

sau prezinta riscuri de accidente va fi interzisa in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens, se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara, cu exceptia celor realizate in conditiile legale prevazute de anexa la normele tehnice la legea nr. 82/1997 si ord. 431997 (ord 541/1997).

- **Utilizari interzise:**

- Se interzice cuplarea circulatiei la cladiri de locuit;
- Se interzice orice constructie in zonele marcate, ca fiind sub interdictie temporara de construire, in cazurile;
 - traseele viitoare pentru cai de comunicatie;
 - amenajari intersectii pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform normelor specifice;
 - aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei in care este amplasata;
 - pentru zona CC caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de inaltime si de aliniere si indicii POT si CUT se stabilesc conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si cu respectarea reglementarilor din documentatiile de specialitate.
- **Aspect exterior – se recomanda:**
 - Noile cladiri sau amenajari nu vor afecta caracterul zonei;
 - Imagine civilizata spre drumul public;
 - Parcaje publice bordate cu plantatii si marcate cu garduri vii de 1,20 m inaltime;

- Amenajarea peisagistica in cadrul incintelor si de-a lungul zonei feroviare in contact cu teritoriul intravilan.
- distantele ce se vor respecta intre diferitele tipuri de parcaje si cladiri conform “Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” – P132 – 93 vor fi:
 - parcaje pe carosabil sau pe trotuar front cu comert, unitati productive, servicii – 5,00;
 - parcaje – garaje pentru mai putin de 50 autoturisme – front de locuinte, birouri 15,00m;
 - parcaje cu mai putin de 50 de autovehicule fata de scoli, gradinite, spitale, camine de batrani – 75,00 m;
 - parcaje cu peste 50 de autovehicule fata de scoli, gradinite, spitale, camine de batrani – 75,00m;
 - parcaje situate paralel cu canalele – 5,00 m.

TA – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

1. Generalitati

Subzonele teritoriale cuprind terenurile aflate permanent sub apa si lunca de-a lungul albiei ce reclama zona de protectie pe ambele maluri.

2. Utilizarea functionala

- Utilizari permise
 - Amenajari de parcuri, squaruri, zone de agrement;
 - Amenajari sportive, inclusiv dotari si anexe (baze sportive, stadioane);

- Plantatii decorative si pentru odihna in zona centrala;
- Captari de apa, platforme meteorologice , hidrologice;
- Lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive ale apelor: toate cursurile de apa mentionate vor fi regularizate, prin consolidarea malurilor, corectarea albiilor, in vederea evitarii calamitatilor.

- **Utilizari permise cu conditii**

Lucrarile de poduri pe drumurile de traversare a cursului de apa se autorizeaza cu conditia asigurarii masurii de aparare impotriva inundatiilor, a prevenirii deteriorarii calitatii apelor, cu avizul autoritatilor competente in domeniu.

- **Utilizari interzise:**

Orice fel de constructie in zona albiei majore, exceptand lucrarile de consolidare si amenajare a malurilor.

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si in scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, se instituie o zona de protectie pe o distanta de 5,00 m care de cele mai multe ori nu este respectata.

Se pot autoriza constructii si amenajari ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice, lucrari de combatere a eroziunii).

Pentru obtinerea autorizatiei sunt necesare avizul si acordul organelor de specializate:

- Avizul Regiei Autonome a Apelor pentru constructii in albia minora;
- Acordul de Mediu de la Autoritatea Teritoriala pentru Protectia Mediului (I.P.M.) in zona de protectie.

SUBZONA MONUMENTE ISTORICE

1. Generalitati

In unitatile teritoriale de referinta unde au fost delimitate si conformate prin reglementarile prevazute pentru localitatile comunei Solont pentru zonele cu monumente istorice au fost delimitate zone de protectie circulare cu $R = 200,00$ m.

- **Funciunea dominanta**
Aceasta sunt destinate exclusiv monumentelor istorice

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei

- **Utilizari permise**
 - construire, reparatii, intretinere, consolidari ale monumentelor;
 - amenajarea teritoriului inconjurator pentru protectie si punere in valoare;
 - parcaje, circulatii;
 - plantarea de perdele de protectie.
- **Utilizari permise cu conditii**
 - realizarea de dotari si instalatii necesare functiunii in conditiile respectarii normelor specifice.

- **Utilizari interzise**

- orice constructie care impieteaza asupra functiunii de baza si care altereaza siguranta si protectia monumentului.

3. Conditii de amplasare a constructiilor

a. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

Pentru realizarea unei ambiante specifice, amplasarea de constructii necesare se vor face in raport cu importanta si necesitatea lor, respectand distantele de protectie din ratiuni functionale si estetice conforme cu proiectele de specialitate, special elaborate.

Pentru lucrari specifice monumentelor se vor intocmi proiecte de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor conform Ordinului comun al MLPTL si MCC nr. 589/1991 – 130/1991 privind masurile in vederea prevenirii degradarii distrugerii si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu.

Raza de protectie a monumentelor istorice este de 200,00 m de la limita incintei. In acest perimetru toate lucrarile de constructie necesare vor fi realizate in conditiile mentionate mai sus.

b. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Se vor autoriza realizarea de cai de acces si parcaje functie de conditiile topometrice.

TR – ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE

- **RISCURILE NATURALE** sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica.

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

- **Utilizari permise**

Constructii sau amenajari ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc).

- **Utilizari permise cu conditii**

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilirea constructiilor, siguranta in exploatarea si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporire, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate in prezentul articol.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in alin. (2) al art.10, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

- **Utilizari interzise**

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate in alin (2) ale prezentului articol, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

Delimitarea zonelor de risc este necesara, intrucat actiunile de prevenire sunt bazate pe cunoasterea detaliata si acceptata a diferitelor grade de risc.

- RISCURILE TEHNOLOGICE sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activitatilor industriale si agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea si transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului si solului;**
- riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatie (rutiere, aeriene, navale, feroviare) ca surse de zgomot si poluare;**
- Riscuri datorate posibilitatilor de avariere a unor constructii si amenajari, baraje, indiguiuri, viaducte, etc.**

In aceste conditii, art. 11 vine in sprijinul protejarii bunurilor publice si private prin urmatoarele prevederi privind modul de ocupare al terenurilor:

- Utilizari permise**

Orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (piliere de siguranta, lucrari de consolidare a malurilor la exploatarile de suprafata a resurselor minerale, lucrari de marcare si reparare a retelelor de conducte si cabluri in localitati, accese

pentru interventia rapida in caz de incendii sau explozii etc.).

- **Utilizari permise cu conditii**

Toate tipurile de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, exploatarea resurselor subsolului, apararea tarii, ordinii publice si sigurantei nationale precum si a exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

- **Utilizari interzise**

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozibile, etc.

CAP. 05. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

DIVIZIUNEA TERITORIULUI INTRAVILANELOR REGLEMENTATE A LOCALITATILOR COMUNEI – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE – UTR-uri

Impartirea teritoriului intravilanului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform planurilor de situatie pe localitati anexate la Regulamentul de Urbanism.

Principalele criterii de impartire a teritoriului intravilan propus in UTR-uri sunt urmatoarele:

- **Funciunea predominanta a zonei;**

- Omogenitatea zonei;
- Limitele fizice existente in teren (stalpi, limite de proprietati, limite naturale).

Prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism sunt prezentate grafic in planurile Unitati teritoriale de referinta anexate.

- Impartirea teritoriului intravilan in UTR-uri:
Intravilanul comunei Solont a fost impartit in urmatoarele 3 UTR-uri pe functiuni specifice, din care, pe fiecare localitate:

- Intravilan localitatea Solont – 1 UTR;
- Intravilan localitatea Sarata – 1 UTR;
- Intravilan localitatea Cucuieti – 1 UTR.

UTR 1 – localitatea Solont – zona de locuit cu functiuni complementare;

UTR 2 – localitatea Sarata– zona de locuit cu functiuni complementare;

UTR 3 – localitatea Cucuieti – zona de locuit cu functiuni complementare.

Diviziunea teritoriului in zone, subzone, U.T.R.

Complexitatea problemelor din teritoriu a determinat impartirea acestuia in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.).

Acestea au fost delimitate in functie de specificul zonei functionale in subzone.

Ca forme functionale s-au stabilit:

- LM – zona rezidentiala cu cladiri P, P + 1, P + 2
LMr – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural
- IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general

ISa – constructii administrative si financiar-bancare

ISco – constructii comerciale

ISb – constructii de cult

ISc – constructii de cultura

ISi – constructii de invatamant

ISs – constructii de sanatate

- **I - zona unitatilor industriale**
- **A - zona unitatilor agricole**
- **P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie**
 - Ppa – parcuri**
 - Psp – complexe sportive**
 - Pt – turism**
 - Ppp – perdele de protectie**
- **GC -zona gospodarie comunala**
 - GCc – cimitire**
 - GCs - salubritate**
- **TE - zona pentru echipare tehnico-edilitara**
- **C - zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente**
 - Cr – cai de comunicatie rutiere**
 - Cf – cai de comunicatie feroviare**
- **TA – zona terenuri aflate permanent sub ape**
- **TR - zona terenuri cu riscuri naturale previzibile**

Situatii in care se pot admite derogari de la Regulament:

Derogarile de la prevederile Regulamentului se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau a caracterului constructiilor invecinate pe baza unor documentatii de urbanism (PUZ sau PUD), avizate de organismele teritoriale aprobate de Consiliul Local al Comunei Solont.

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

UTR 1 – localitatea Solont – zona de locuit;

UTR 2 – localitatea Sarata – zona de locuit;

UTR 3 – localitatea Cucuieti – zona de locuit.

A. Generalitati

Aceste unitati teritoriale de referinta fiind asemanatoare prin elementele ce le contin li se vor institui aceleasi prevederi in cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

UTR-urile se constituie in trupurile principale ale localitatilor comunei Solont.

Toate UTR-urile au caracter rural.

A.1. Subzonele functionale

- **LM – zona rezidentiala cu cladiri P, P + 1, P + 2**
 - LMr – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural**
- **IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general**
 - ISa – constructii administrative si financiar-bancare**
 - ISco – constructii comerciale**
 - ISb – constructii de cult**
 - ISc – constructii de cultura**
 - ISi – constructii de invatamant**
 - ISs – constructii de sanatate**
- **I - zona unitatilor industriale**
- **A - zona unitatilor agricole**
- **P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie**
 - Ppa – parcuri**
 - Psp – complexe sportive**

- Pt – turism
- Ppp – perdele de protectie
- GC -zona gospodarie comunala
 - GCc – cimitire
 - GCs - salubritate
- TE - zona pentru echipare tehnico-edilitara
- C - zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente
 - Cr – cai de comunicatie rutiere
 - Cf – cai de comunicatie feroviare
- TA – zona terenuri aflate permanent sub ape

A.2. Functiunea dominanta a zonei

Unitatile teritoriale de referinta au o functiune mixta, complexa, de interes general, coabitand cu functiunea dominanta de locuire cu obiective de interes public si economice.

A.3. Functiuni complementare admise ale zonei

- Comert;
- Institutii si servicii publice;
- Activitati productive – mici intreprinzatori care nu necesita un volum mare de transport;
- Spatii verzi: parcuri, aliniamente, squaruri;
- Salubritate.

B. UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR SI SUBZONELOR

B.1. Utilizari premise

- Obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente;

- **Locuinte individuale sau colective cu un inalt grad de calitate functional si estetic, pentru autorizarea acestora urmarindu-se in principal urmatoarele:**
 - **Structurarea partiurilor de arhitectura pentru a asigura functionalitatea civilizata si corespunzatoare a locuintelor in perspectiva ca: rezervarea unui spatiu pentru camera de zi si cele de noapte;**
 - **Configurarea volumului locuintelor intr-o expresivitate arhitectural-specifica privind: proportia si volumetria generala, inaltimea si panta sarpantei, felul invelitorii, culorile specifice, tipologia imprejmuirilor;**
 - **Folosirea de finisaje de calitate pentru realizarea unui aspect agreabil si cu o tinuta deosebita;**
 - **Completari, modernizari, reparatii capitale, extinderi in toate subzonele si supraetajari, cu conditia relevarii celor existente;**
 - **Constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea nevoilor zilnice ale locuitorilor din subzona LMr;**
 - **Amenajari spatii verzi;**
 - **Accese pietonale, carosabile si parcaje.**

B.2. Utilizari permise cu conditii

Construirea oricarei constructii sau amenajari compatibile zonei, cu conditia intocmirii documentatiei PUD sau PUZ pe amplasamentele existente si rezervate in acest scop. Pe amplasamentele libere si rezervate

pentru construire, se instituie restrictie temporara de construire:

- Cimitire, cu conditia asigurarii distantelor de cca. 50,00 m ca zona protejata pentru locuinte, obiective de utilitate publica etc.

B.3. Utilizari interzise

- Unitati economice poluante, care genereaza riscuri tehnologice;
- Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice, imitarea materialelor naturale;
- Instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu de specialitate;
- Orice fel de constructii sau amenajari incompatibile cu functiunile zonei;
- Autorizarea constructiilor in zonele cu risc.

B.4. Interdictii temporare

Terenul existent, liber si identificat ca rezerva in cadrul intravilanului propus rezervat amplasarii noilor constructii de locuire si obiective de utilitate publica este sub interdictie temporara de construire pana la identificarea conditiilor de la B.2.

B.5. Interdictii definitive

- Autorizarea constructiilor in subzone functionale ce nu corespund functiunii propuse prin PUG.

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

C.1. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

Aceste unitati teritoriale au disponibilitati de teren de construit. Terenurile libere sunt destinate construirii sau amenajarii peisagistice prin PUG.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea zonei respectand documentatia de urbanism.

Constructiile vor fi amplasate la aliniamentul cladirilor existente si numai in situatii speciale, cand este vorba de amplasarea unor dotari publice, retragerea fata de aliniament se face din ratiuni functionale sau estetice conform unui studiu justificat de PUD sau PUZ dupa specificul zonei.

In ceea ce priveste aspectul exterior, se va urmari asigurarea mascarii cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile dinspre drumurile publice cu latimi minime de 20,00 m conform Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997, precum si HG nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara. In zonele de protectie nu se vor amplasa nici un fel de constructii.

Amplasarea si organizarea serviciului de salubritate:

In scopul protectiei mediului natural si antropic, cat si in scopul apararii interesului public se propune imbunatatirea serviciului de salubritate prin amplasarea eficienta a platformelor gospodaresti, pozitionarea

judicioasa de containere si recipiente cu sortare prealabila.

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

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in PUG prin positionarea si dimensionarea punctelor de colectare specifice caracterului zonei. Masurile de salubritate ale localitatilor nu vor afecta cadrul arhitectural urbanistic, functional si compositional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele producatoare de deseuri menajere, productive, ferme agro-zootehnice, pietele agroalimentare.

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata, fara a deranja vecinatatile si fara a afecta spatiul public.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor de specialitate necesar a fi intocmite ulterior conform Ordinului 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Prin Ordinul nr. 981/22.06.1994 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei s-au stabilit distante minime de protectie sanitara intre zonele de locuit protejate si unitati de salubritate, care pot produce riscuri sanitare.

Aceste unitati se vor amplasa in afara arterelor de circulatie majore respectandu-se aceleasi conditii de distanta.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever.

Fata de conducta de aductiune se va pastra o distanta de minim 30,00 m fata de orice sursa potentiala de contaminare si 20,00 m fata de conducta de distributie.

Se instituie de asemenea zona de protectie sanitara severa pentru susele de apa, statiile de pompare si rezervoarele de inmagazinare. Astfel, pentru statia de pompe si rezervoare se va institui o zona de protectie de 20,00 m de la limita incintei.

C.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Se vor autoriza numai constructii care au acces la drumurile publice si li se vor asigura accesele pietonale prin alei, trotuare – toate servitutile necesare.

Parcajele vor fi asigurate in afara drumurilor publice pentru a nu afecta buna desfasurare a circulatiei in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

C.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara Asigurarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de racordare la retelele noi,

ce vor fi necesar a se realiza: alimentare cu apa, canal, gaze, pe baza de studii de specialitate, pentru a stabili daca capacitatile existente si propuse pot satisface necesarul pentru fiecare obiectiv propus.

C.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Regimul minim de inaltime reglementat este parter si maxim P + 1 – 3 etaje, in functie de zona.

Se vor autoriza numai constructii cu un grad inalt de calitate privind expresivitatea arhitectonica, echilibrul compozitional, finisaje.

Materialele care vor fi folosite vor fi materiale durabile pentru structura (beton armat, metal, caramida, B.C.A.) si materiale cu un inalt grad de finisare pentru plastica arhitecturala (metal, sticla, tigla glazurata, lemn), materiale izolatoare.

Se va studia posibilitatea amplasarii unor standuri comerciale, reclame si mobilier urban, (banci, panouri afisaj, cabine telefonice) printr-un proiect de specialitate, in asa fel incat sa nu se stanjeneasca circulatia pietonala si sa nu afecteze estetica urbanistica a localitatii.

Se va proteja si renova fondul de locuit existent si in functie de acesta se va modela zona de locuit prin completari cu constructii de locuinte cu respectarea regimului de inaltime stabilit prin PUG.

Se vor organiza platforme gospodaresti cu dotarile corespunzatoare.

Pentru subzona LMr se propune respectarea urmatoarelor caracteristici a parcelelor:

- Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul existent prin inscrierea lor urbanistica.

In cazul necesitatii largirii drumurilor retragerea va fi dictata de studiul de specialitate:

- In cazul crearii unui nou regim de aliniere, acesta trebuie sa fie de minim 3,00 – 5,00 m distanta fata de cel existent in vecinatate.

Prin certificatul de urbanism se propune la solicitarea pentru PAC prezentarea unor desfasurari stanga – dreapta a frontului de cladire propus pentru explicitarea modului de inscriere a fatadei constructiei propuse in fondul construit existent. Recomandarea se va aplica in cazul tuturor categoriilor functionale de constructii ce se propun a se realiza si se supun cererii de emitere a Actelor de Autoritate.

Autorizatia executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil ($2,0 - H/2$), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la :

- 4,00 m in cazul in care locuinta este amplasata fata de limita unei proprietati existente cu functiunea productiva, servicii, depozite;
- 6,00 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,00 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta majorandu-se la 6,00 m.

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

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

- In cazul crearii unui nou regim de aliniere, acesta trebuie sa fie de minim 3,00 – 5,00 m distanta fata de cel existent in vecinatate.

Prin certificatul de urbanism se propune la solicitarea pentru PAC prezentarea unor desfasurari stanga – dreapta a frontului de cladire propus pentru explicitarea modului de inscriere a fatadei constructiei propuse in fondul construit existent. Recomandarea se va aplica in cazul tuturor categoriilor functionale de constructii ce se propun a se realiza si se supun cererii de emitere a Actelor de Autoritate.

Autorizatia executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil ($2,0 - H/2$), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la :

- 4,00 m in cazul in care locuinta este amplasata fata de limita unei proprietati existente cu functiunea productiva, servicii, depozite;
- 6,00 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,00 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta majorandu-se la 6,00 m.

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

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

Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva, mai ales in zona centrala sau perimetrata a acesteia.

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

Distantele minime acceptabile sunt jumătate cu înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate, dar cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii urmatoarelor prevederi:

- se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei;**
- in caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legate de Codul Civil conform PUD sau PUZ initiat in zona;**
- pentru cazul cladirilor izolate la parcelare, latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,00 m si mai mare de 20,00 m, latimi prea mari**

determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico – edilitare;

- in cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,00 m (locuinte izolate pentru fatade).

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

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii si crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

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

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200,00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40 % din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea a cel putin un arbore la fiecare 100,00 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

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

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu parte inferioara plina de 0,60 m, iar cea superioara de 1,40 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,0 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor ;
- se pot adopta, acolo unde este cazul (instituti publice), solutii de imprejmuire prin folosirea mobilierului urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc.);
- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la inaltime de 0,60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 – 2,60 m , pentru asigurarea impotriva intruziunilor.

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

UTR 1 – localitatea Solont –dotari tehnico-edilitare si de gospodarie comunală;

UTR 2 –localitatea Sarata – dotari tehnico-edilitare si de gospodarie comunală;

UTR 3 – localitatea Cucuieti – dotari tehnico-edilitare si de gospodarie comunală;

Toate trupurile cu aceasta functiune se constituie in trupuri izolate fata de trupurile principale ale localitatilor cu destinatie unica de functiune.

Lucrarile autorizate in cadrul respectivelor trupuri delimitate prin PUG vor respecta incinta propusa, fara a depasi perimetrul unitatii teritoriale.

Indici de control POT= 85 %.

In trupurile nominalizate mai sus nu se vor autoriza decat constructii cu profil care sa deserveasca functia acestei unitati teritoriale si numai in perimetrul ei.

Zonele cu profil gospodaresc vor fi imprejmuite obligatoriu. Toate unitatile teritoriale vor fi sub protectie sanitara intr-un regim sever, in scopul prevenirii si indepartarii oricarui risc din punct de vedere igienico-sanitar – 50,00 m.

A. GENERALITATI

- Functiune dominanta: constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii;
- Functiune complementara compatibila: zona verde de protectie;

B.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

B.1. Utilizari premise

- Constructii si lucrari noi specifice, reamenajari, imprejmuire, zona verde de protectie;

B.2. Utilizari permise cu conditii

- Toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatilor cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si a reglementarilor propuse in proiectele de specialitate;

B.3. Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara celor aratate mai sus pentru locuinte, unitati economice: agricole, prestari servicii, depozite.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- In ceea ce priveste aspectul exterior, se vor urmari asigurarea mascarii cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile dinspre drumurile publice cu latimi minime de 20,00 m conform Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997, precum si HG nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara. In zonele de protectie nu se vor amplasa nici un fel de constructii;

- **Amplasarea si organizarea serviciului de salubritate:**

In scopul protectiei mediului natural si antropic, cat si in scopul apararii interesului public se propune imbunatatirea serviciului de salubritate prin amplasarea eficienta a platformelor gospodaresti, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente cu sortare prealabila.

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

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in PUG prin pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare specifice caracterului zonei. Masurile de salubritate ale localitatilor nu vor afecta cadrul arhitectural urbanistic, functional si compozitional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele producatoare de deseuri menajere,

productive, ferme agro-zootehnice, pietre agroalimentare.

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata, fara a deranja vecinatatile si fara a afecta spatiul public.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor de specialitate necesar a fi intocmite si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

S-au stabilit distante minime de protectie sanitara intre zonele de locuit protejate si unitati de salubritate, care pot produce riscuri sanitare.

Aceste unitati de salubritate se vor amplasa in afara arterelor de circulatie majore, respectandu-se aceleasi conditii de distanta.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever.

Fata de conducta de aductiune se va pastra o distanta de minim 30,00 m fata de orice sursa potentiala de contaminare si 20,00 m fata de conducta de distributie.

Se instituie de asemenea zona de protectie sanitara pentru sursele de apa, statiile de pompare si

rezervoarele de inmagazinare. Astfel, pentru statia de pompe si rezervoare se va institui o zona de protectie de 20,00 m la limita incintei.

Şef proiect,
arh. Novac Viorica



Întocmit,
s.arh. PILAT BEATRICE

