

**„Actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) și elaborarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
al comunei Valea Călugărească, jud. Prahova”**

**VOLUMUL III
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Beneficiar: Comuna Valea Călugărească
Amplasament: Comuna Valea Călugărească, județul Prahova
Proiectant general & de specialitate: Total Business Land S.R.L.
Etapa III: Elaborare PUG preliminar
2024

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	5
1. Date de recunoaștere a documentației	5
2. Rolul RLU	6
3. Baza legală a elaborării	6
4. Domeniul de aplicare	8
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	11
5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	11
6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	18
7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	19
8. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	22
9. Reguli cu privire la echiparea edilitară	23
10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	25
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	25
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	27
12. Zone și subzone funcționale	27
13. Structura prevederilor pentru zonele/subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință	28
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	29
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	29
CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI	29
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	29
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	30
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	36
IS/SP; A/ID – Zonă mixtă	37
CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI	37
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	37
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	39
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	47
L – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	49
CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI	49
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	50
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	52
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	60
A – Zonă unități agricole	62
CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI	62

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____	62
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR _____	63
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI _____	67
ID – Zonă unități industriale și depozitare _____	69
CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI _____	69
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____	69
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR _____	71
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI _____	75
SP – Zonă spații verzi _____	76
CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI _____	76
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____	76
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR _____	77
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI _____	81
GC – Zonă gospodărie comunală _____	83
CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI _____	83
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____	83
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR _____	84
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI _____	86
TE – Zonă construcții aferente lucrărilor edilitare _____	87
CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI _____	87
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____	87
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR _____	88
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI _____	91
CC – Zonă căi de comunicație _____	92
CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI _____	92
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____	94
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR _____	96
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI _____	99
V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN _____	100
VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN _____	104
TF - Terenuri forestiere _____	105
TH - Terenuri aflate permanent sub ape _____	105
TC - Terenuri ocupate de căi de comunicație _____	106
TP - Terenuri ocupate de construcții petroliere _____	108
ANEXE _____	109
Anexa 1 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse vecinătăților _____	109
Anexa 2 – Definiții ale unor termeni utilizați în RLU _____	115

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

	Proiect nr. 207/04.05.2023	
	Denumirea obiectivului	„Actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) și elaborarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al comunei Valea Călugărească, jud. Prahova”
	Beneficiar	Comuna Valea Călugărească Adresa: Str. Mihai Viteazul nr. 193, Jud. Prahova, România Telefon: +40 244235444; Fax: +40 244235333
	Amplasament	Comuna Valea Călugărească, județul Prahova
	Proiectant general	Total Business Land S.R.L.
	Etapa III	Elaborare PUG preliminar
	Data elaborării	martie 2025
	Coordonator de proiect	Dr. arh. Cerasella CRĂCIUN
	Șef de proiect	Urb. Adina Elena ȘUȘNESCU
	Șef proiect specialitate Studiu topografic	Ing. Dan CIOBOTARU
	Șef proiect specialitate Studiu geotehnic și hidrogeologic	Dr. Ing. Cezar IACOB
	Șef proiect specialitate Studiu infrastructură tehnico-edilitară	Ing. Cristian CĂIȚĂ
	Șef proiect specialitate Studiu privind organizația circulațiilor și transporturilor	Ing. Cristian CĂIȚĂ
	Șef proiect specialitate Protecția mediului, riscuri naturale și antropice	EMBA Ing. de mediu Horea AVRAM
	Șef proiect specialitate Studiu consultativ	Sociolog urb. Simona ZĂRNESCU
	Șef proiect specialitate Studiu Prospectiv	Urb. Dr. Sociolog Andreea PENE
	Șef proiect specialitate Studiu istoric	Urb. Laura TUCAN
	Șef proiect specialitate Studiu arheologic	Arhg. Dr. Cătălin BORANGIC
Colectiv de elaborare	Întocmit	urb. Adina-Elena ȘUȘNESCU
		urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ
		urb. Mihai IGNĂTESCU
		urb. Andreea DUMITRESCU
		urb. Vlad VĂCARU
		urb. Teodora-Ionela MATEI



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



2. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al comunei Valea Calugareasca, a fost elaborat avand la baza cu legislatia specifica in vigoare precum si Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicata la 27.11.2002.

- Regulamentul local de urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor in acord cu prevederile legale.
- Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.
- Regulamentul local de urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG

Acest regulament local de urbanism (RLU) se aproba prin Hotararea Consiliului Local al comunei Valea Calugareasca, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al Administratiei Publice Locale, impreuna cu Planul Urbanistic General.

3. Baza legală a elaborării

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

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001, actualizată la 06.12.2012 - privind amenajarea teritoriului si a urbanismului.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 13/N/1999 – Ghid privind metodologia de elaborare a Planului Urbanistic General.
- Legea nr. 18/1991, republicata 1998, actualizata 2010 - Legea fondului funciar.
- Legea nr. 50/1991, actualizata 2012 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Legea nr. 98/1994, republicata in 2008 - privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica.
- Legea nr. 10/1995, actualizata la data de 12.05.2007 - privind calitatea in constructii.
- Legea nr. 137/1995, republicata in 1999 - Legea protectiei mediului.
- Legea nr. 7/1996, actualizata in 2012 - privind cadastrul si publicitatea imobiliara.
- Legea nr. 46/27.03.2008 – Codul silvic al Romaniei
- Legea nr. 107/1996, actualizata la 01.01.2012 - Legea apelor.
- Legea nr. 33/1994, republicata in 2011 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
- Legea nr. 247/2005, actualizata 2012- privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 - privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998, actualizata 2011- privind proprietatea publica si regimul juritic al acesteia.



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- Legea nr. 5/2000 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - *Sectiunea a III-a - Zone Protejate*
- Legea nr. 351/2001 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - *Sectiunea a IV-a: Reteaua de localitati*
- Legea nr. 422/2001, republicata 2006 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 - pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996, actualizata 2010 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- HGR nr. 162/2002 - privind depozitarea deseurilor
- HGR nr. 31/ 1996 - pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind zone si statiuni turistice si a documentatiilor tehnice privind constructii din domeniul turismului.
- OUG nr.12/1998, republicata 2004 - privind transportul pe caile ferate române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991, actualizat 2002 - privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor.
- Ordinul nr. 34/N din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI - pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997, actualizat 2008 - pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 - pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 - pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apa a satelor, conectarea la reseaua de electrificare si la retelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- Legea 575/2001 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – *Sectiunea a V-a – Zone de Risc Natural;*

- Ordinul nr. 2361/ 2010 al Ministrului Culturii si Patrimoniului National - privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute.
- HGR nr. 490/2011 – privind completarea Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ordinul Ministerului Mediului si Padurilor nr. 2387/2011 – privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania
- Normativ P132-93 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme
- Legea 448/06.12.2006, republicata in 2012 – Privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap

4. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor din cele cincisprezece localitati: Valea Calugareasca - sat resedinta de comuna, Valea Popii, Varfurile, Valea Mantei, Valea Poienii, Schiau, Valea Nicovani, Valea Larga, Valea Ursoii, Arva, Radila, Coslegi, Pantazi, Darvari, Rachieri - sate componente, precum si terenurile existente in cadrul teritoriului administrativ (trupuri de intravilan).

Intravilanul, aprobat conform legii si figurat in plansele de reglementari a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

1. CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului national (PATN), Planul de amenajare a teritoriului judetean (PATJ-Prahova).

2. CONDITII DE APLICARE

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza.
- Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate in continuare la punctul 4, precum si in continutul regulamentului.
- In cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat si adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG in ceea ce priveste indicatorii principali de urbanism, repectiv regimul de

inaltime, coeficientul de utilizare al terenului, functiunile admise si regimul de construire.

- Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

3. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMNETULUI

5.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

5.2. Derogari de la prevederile regulamentului prin PUD (Plan urbanistic de detaliu)

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu

functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.

Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

5.3. Derogari de la prevederile regulamentului prin PUZ (Plan urbanistic zonal)

Elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- a) zonele centrale ale localitatilor
- b) zonele construite protejate
- c) parcurile industriale, parcurile de activitati sau tehnologice
- d) zonele de productie
- e) parcurile culturale
- f) zonele de dezvoltare a unor ansabluri rezidentiale noi
- g) infrastructura de transport
- h) alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere functional si morfologic.

Delimitarea zonelor pentru care se intocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regula, in Planul urbanistic general.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic si arhitectural,

reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului

(CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si

posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor materialele admise

5.4. Introducerea unor noii terenuri in intravilan in afara celor reglementate in acest PUG se va face in baza unor P.U.Z. -uri care se avizeaza si se aproba in conformitate cu legislatia in vigoare.



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



5.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai in conditiile in care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentatia initiala.

5.6. In toate celelalte cazuri documentatiile de urbanism se vor supune aprobarii conform legislatiei in vigoare.

4. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- inaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara incadrarea terenului in alta categorie de UTR..

6.2. Pentru toate unitatile teritoriale de referinta se mai adauga un criteriu de diferentiere a prevederilor regulamentului, respectiv: situarea intr-o zona protejata (zona protejata habitat cu identitate culturala valoroasa)

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din extravilan** se supune prevederilor Legii nr. 18/1991 corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991 și anume: pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adaposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole). Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizațiilor de construire pentru construcțiile menționate mai sus, gruparea suprafețelor afectate de acestea, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Schimbarea destinației **terenurilor agricole din intravilan** în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile cu destinație forestieră** din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art. 5 din R.G.U. în condițiile respectării Codului Silvic – Legea 46 din 19.03.2008.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvică și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Autorizarea oricărui lucru în zonele care conțin resurse identificate ale subsolului se face în condițiile art. 6 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- 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.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile prevazute in art. 7 din R.G.U. si anume:

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele 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.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul de mai sus 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.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile prevazute in art. 8 din R.G.U. si anume:

- 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.

- 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 si Protectiei Mediului si Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele protejate din punctul de vedere al monumentelor istorice, se realizeaza astfel: **Interventiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicata in 2006:**

1. Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta locala (B) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Directia Judeteana Prahova pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova;
2. Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta nationala (A) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Cultelor.

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia.

In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



-pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.

-pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii

-pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originala.

Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originale.

Interventiile in siturile arheologice reperate sau cu potential se vor face conform prevederilor Ordonantei nr. 43 din 30.01.2000 – privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national:

1. In cazul zonelor cu potential arheologic cunoscut si cercetat, regimul de protectie este reglementat de legislatia in vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice si a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural national;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate si instituite conform legii, beneficiaza de protectia acordata zonelor protejate, precum si de masurile specifice de protectie prevazute de respectiva ordonanta;
3. In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidentiat intamplator (ca urmare a factorilor naturali sau a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, in vederea cercetarii si stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioada ce nu poate depasi 12 luni, regimul de protectie pentru bunurile arheologice si zonele cu potential arheologic;
4. In cazul zonelor cu potential arheologic este necesara o cercetare arheologica in vederea inregistrarii si valorificarii stiintifice a acestora;
5. Saptatura arheologica si activitatile umane intreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectueaza numai pe baza si in conformitate cu autorizatia emisa de Ministerul Culturii, in conditiile legii;
6. Utilizarea detectoarelor de metale in situri arheologice, in zonele de interes arheologic prioritar si in zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisa numai pe baza autorizarii prealabile emise de Ministerul Culturii;
7. Pana la descarcarea de sarcina arheologica terenul care face obiectul cercetarii este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrarilor de construire sau desfiintare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe plansele prezentului PUG se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii;

9. **In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidenciat intamplator**, pana la descarcarea de sarcina arheologica, autorizarea de construire se suspenda sau, dupa caz, primarul localitatii dispune intreruperea oricarei alte activitati, in conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, si se instituie regimul de supraveghere sau sapatara arheologica .

Conform Studiul Istoric General aferent PUG în lucru, **se propun cinci zone construite protejate**, care pot fi definite astfel:

- „Protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscrise în Lista monumentelor istorice) și având categoria valorică B;
- Pentru protejarea unor valori depistate sau confirmate prin Studiul Istoric General, care nu beneficiază de statutul de monument istoric.”

A fost propusă delimitarea zonelor construite protejate în mod provizoriu până la clasarea imobilului respectiv în Lista Monumentelor Istorice, când zona construită protejată propusă va deveni zona de protecție a monumentului istoric:

- **Primăria Comunei Valea Călugărească** - Figura 1 ;
- **Conacul Barbu Matic** - Figura 2;
- **Biserica „Izvorul Tămăduirii” din Valea Călugărească (Gura Văii)** - Figura 3;
- **Cruce de piatră din Valea Călugărească** - Figura 4;
- **Biserica „Sfântul Pantelimon și Buna Vestire” din Valea Popii** - Figura 5;
- **Cruce de piatră din incinta Bisericii „Sfântul Pantelimon și Buna Vestire” - Valea Popii** - Figura 5.



Figura 1. Delimitarea zonei construite provizorii până la clasarea construcției Primăriei Valea Călugărească în Lista Monumentelor Istorice, când va deveni zona de protecție a monumentului istoric. Sursa: Studiul Istoric General aferent PUG Comuna Valea Călugărească în elaborare.

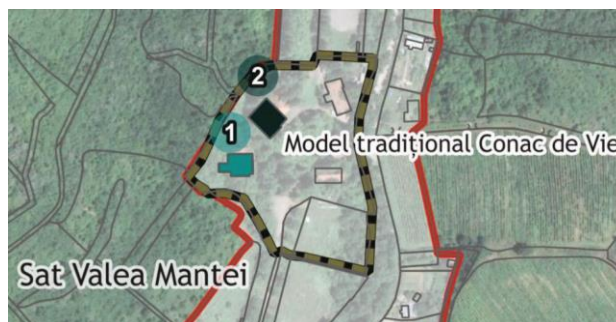


Figura 2. Delimitarea zonei construite provizorii până la clasarea construcției Conacului Barbu Matic în Lista Monumentelor Istorice, când va deveni zona de protecție a monumentului istoric. Sursa: Studiul Istoric General aferent PUG Comuna Valea Călugărească în elaborare.



Figura 3. Delimitarea zonei construite provizorii până la clasarea construcției Bisericii „Izvorul Tămăduirii” din satul Valea Călugărească în Lista Monumentelor Istorice, când va deveni zona de protecție a monumentului istoric. Sursa: Studiul Istoric General aferent PUG Comuna Valea Călugărească în elaborare.



Figura 4. Delimitarea zonei construite provizorii până la clasarea Crucii de piatră din satul Valea Călugărească în Lista Monumentelor Istorice, când va deveni zona de protecție a monumentului istoric. Sursa: Studiul Istoric General aferent PUG Comuna Valea Călugărească în elaborare.



Figura 5. Delimitarea zonei construite provizorii până la clasarea Bisericii „Sfântul Pantelimon și Buna Vestire” precum și a Crucii de piatră din satul Valea Popii în Lista Monumentelor Istorice, când va deveni zona de protecție a monumentului istoric. Sursa: Studiul Istoric General aferent PUG Comuna Valea Călugărească în elaborare.

Prin Studiul Istoric General aferent PUG Comuna Valea Călugărească în elaborare, au fost evidențiate recomandări cu privire la zonele construite protejate provizorii până la clasarea monumentelor (construcțiilor propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice). Aceste recomandări sunt preluate prin prezentul regulament cu caracter de reglementare și sunt listate în continuare.

- **1. Zona construită protejată provizorie până la clasarea monumentului Model de influență Neromânească:**
 - Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de specificul prezent și nici dezmembrări sau alipiri ale parcelarului existent. Nu se recomandă derogări de la regulamentul local de urbanism prin documentații de urbanism P.U.D./ P.U.Z.. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde documentația pentru Studiul de amplasament și Încadrare în volumetria de ansamblu.
 - Înălțimea maximă a clădirilor nu va fi mai mare de P+M. În ceea ce privește organizarea construcțiilor pe parcelă, se va respecta specificul local, mai exact construcțiile vor fi poziționate retras de la aliniament formând un front discontinuu. Astfel, se va respecta modul

de aliniere al construcțiilor, dar și conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului cu locuința amplasată în curte și anexele gospodărești amplasate în bățatură.

- Intervenția asupra imobilelor se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire, împreună cu funcțiuni complementare locuirii.

- **2. Zona construită protejată provizorie până la clasarea monumentului Model tradițional Conac de Vie din satul Valea Mantei:**

- Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de specificul prezent și nici dezmembrări sau alipiri ale parcelarului existent. Nu se recomandă derogări de la regulamentul local de urbanism prin documentații de urbanism P.U.D./ P.U.Z.. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde documentația pentru Studiul de amplasament și Încadrare în volumetria de ansamblu.
- Înălțimea maximă a clădirilor nu va fi mai mare de P+M. În ceea ce privește organizarea construcțiilor pe parcelă, se va respecta specificul local, mai exact construcțiile vor fi poziționate pe aliniament formând un front discontinuu. Astfel, se va respecta modul de aliniere al construcțiilor, dar și conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului cu locuința amplasată în curte și anexele gospodărești amplasate în bățatură.
- Intervenția asupra imobilelor se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire, împreună cu funcțiuni complementare locuirii.

- **3. Zona construită protejată provizorie până la clasarea monumentului Biserica Ortodoxă Izvorul Tămăduirii:**

- Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de specificul prezent și nici dezmembrări sau alipiri ale parcelarului existent. Nu se recomandă derogări de la regulamentul local de urbanism prin documentații de urbanism P.U.D./ P.U.Z.. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde documentația pentru Studiul de amplasament și Încadrare în volumetria de ansamblu.
- Înălțimea maximă a clădirilor nu va fi mai mare de P+M. În ceea ce privește organizarea construcțiilor pe parcelă, se va respecta specificul local, mai exact construcțiile vor fi poziționate pe aliniament formând un front discontinuu. Astfel, se va respecta modul de aliniere al construcțiilor, dar și conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului cu locuința amplasată în curte și anexele gospodărești amplasate în bățatură.
- Intervenția asupra imobilelor se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire, împreună cu funcțiuni complementare locuirii.

- **4. Zona construită protejată provizorie până la clasarea monumentului Cruce de piatră din satul Valea Călugărească:**
 - Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de specificul prezent și nici dezmembrări sau alipiri ale parcelarului existent. Nu se recomandă derogări de la regulamentul local de urbanism prin documentații de urbanism P.U.D./ P.U.Z.. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde documentația pentru Studiul de amplasament și Încadrare în volumetria de ansamblu.
 - Înălțimea maximă a clădirilor nu va fi mai mare de P+M. În ceea ce privește organizarea construcțiilor pe parcelă, se va respecta specificul local, mai exact construcțiile vor fi poziționate pe aliniament formând un front discontinuu. Astfel, se va respecta modul de aliniere al construcțiilor, dar și conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului cu locuința și anexele gospodărești amplasate pe aliniament și dispuse paralel una față de cealaltă.
 - Intervenția asupra imobilelor se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
 - Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire, împreună cu funcțiuni complementare locuirii.

- **5. Zona construită protejată provizorie până la clasarea monumentelor Cruce de piatră și Biserica „Sfântul Pantelimon și Buna Vestire” din satul Valea Popii:**
 - Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de specificul prezent și nici dezmembrări sau alipiri ale parcelarului existent. Nu se recomandă derogări de la regulamentul local de urbanism prin documentații de urbanism P.U.D./ P.U.Z.. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde documentația pentru Studiul de amplasament și Încadrare în volumetria de ansamblu.
 - Înălțimea maximă a clădirilor nu va fi mai mare de P+M. În ceea ce privește organizarea construcțiilor pe parcelă, se va respecta specificul local, mai exact construcțiile vor fi poziționate pe aliniament formând un front discontinuu. Astfel, se va respecta modul de aliniere al construcțiilor, dar și conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului cu locuința amplasată în curte și anexele gospodărești amplasate în băătăură.
 - Intervenția asupra imobilelor se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
 - Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire, împreună cu funcțiuni complementare locuirii.

6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

• Zone expuse la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajării în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile prevăzute în art. 10 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept

scop limitarea efectelor acestora, este interzisă

- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase,

scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică, și geofizică.

• Zone expuse la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție

ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care

prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice

sau limitarea efectelor acestora.

Pe teritoriul localității, aspecte care intra sub incidența riscurilor tehnologice sunt din categoria problemelor datorate rețelelor tehnico-edilitare și căilor de comunicație, ca surse de zgomot, poluare și generatoare de accidente grave:

- linii electrice de înaltă tensiune
- calea ferată Ploiești – Buzău
- drumul național DN 1B (E 577)
- magistralele de gaz metan
- conducte de transport titei
- sonde și parcurile de sonde

Această categorie de riscuri determină zone de servitute și de protecție în teritoriul intravilan și extravilan

7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile destinate locuirii vor fi amplasate în zone sigure din următoarele considerente:

- Salubritate – construcțiile vor fi amplasate pe terenuri salubre;
- Evitarea riscurilor naturale – amplasarea pe terenuri care nu sunt expuse la fenomene naturale extreme precum: alunecări de teren, inundații sau orice alte riscuri identificate pe teren;
- Evitarea riscurilor tehnologice – evitarea amplasării construcțiilor pe terenuri contaminate cu substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului, sau în zone afectate de radiații;
- Racordarea la sistemul de alimentare cu apă potabilă – în conformitate cu normele în vigoare;
- Racordarea la sistemul de canalizare și la sistemul de colectare a apelor pluviale (acolo unde este cazul) - în conformitate cu normele în vigoare;

În continuare sunt redate distanțele minime de retragere față de diverse obiective, conform legislației în vigoare:

- Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Articolul 11. „Norme de igienă referitoare la znele de locuit” „Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Unități producătoare de disconfort și riscuri	Distanța minimă de retragere
Ferme de cabaline, între 6-20 capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, între 51-100 de capete	50 m
Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete	500 m
Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine, caprine	100 m
Ferme de porci, între 7-20 de capete	100 m
Ferme de porci, între 21-50 de capete	200 m
Ferme de porci, între 51-1.000 de capete	500 m
Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
Ferme și crescătorii de struți	500 m
Ferme și crescătorii de melci	50 m
Spitale, clinici veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m

Unități producătoare de disconfort și riscuri	Distanța minimă de retragere
Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)	200 m
Stații de epurare a apelor uzate	300 m
Stații de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
Crematorii umane	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m
Parcuri eoliene	1.000 m
Parcuri fotovoltaice	500 m
Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
Rampe de transfer deșeuri	200 m

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va realiza conform Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr. 3.
- Este obligatorie respectarea normelor de igienă și sănătate publică prevăzute de legislația în vigoare.
- Este obligatorie respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
- Amplasarea în raport cu drumurile publice, se va realiza conform *Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*:
 - „Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- **Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, astfel:**
 - 50 m – pentru autostrăzi;
 - 22 m – pentru drumuri naționale;
 - 20 m – pentru drumuri județene;
 - 18 m – pentru drumuri comunale.”
- „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.”
- Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.
- Se va respecta **amplasarea față de liniile electrice aeriene (LEA)**, conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, din 20.12.2019, parte integrantă a Ordinului nr. 239/2019, respectiv:

Tip LEA	Distanța minimă de siguranță, ds
LEA cu tensiunea nominală ≤ 110 kV	3 m
LEA cu tensiunea nominală de 220 kV	4 m
LEA cu tensiunea nominală de 400 kV	5 m
LEA cu tensiunea nominală de 750 kV	8 m
Tip LEA	Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit
LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV	24 m
LEA cu tensiuni de 110 kV	37 m
LEA cu tensiuni de 220 kV	55 m
LEA cu tensiuni de 400 kV	75 m
LEA cu tensiuni de 750 kV	81 m

- Se va respecta **amplasarea față de conductele de gaze naturale**, conform normativelor în vigoare (Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171bis/10.03.2014).

Amplasarea față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.
- Construcțiile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, conform reglementărilor specifice zonei funcționale în care acestea se află, detaliate în cadrul capitolului IV.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale construcțiilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea față limitele laterale sau posterioare

- Construcțiile vor fi amplasate pe limita de proprietate laterală sau retrase față de acestea, conform reglementărilor specifice zonei funcționale în care acestea se află, detaliate în cadrul capitolului IV. În cazul retragerii față de limita de proprietate, se va respecta o retragere de minimum 3 metri.
- Construcțiile vor fi retrase față de limita de proprietate laterală conform prevederilor specifice fiecărei zone/subzone funcționale, dar nu mai puțin de 5 metri.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Condițiile de amplasare a construcțiilor unele față de altele pe suprafața aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale în prezentul regulament.

8. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.5 m) la drumurile publice, astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor
- Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Accesuri pietonale și pentru biciclete

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă este asigurat accesul pietonal.
- Accesurile pietonale vor fi dimensionate și configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap lomotor și a persoanelor cu cărucioare pentru bebeluși;
- Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

- Acolo unde gabaritul străzii permite, se vor propune piste pentru circulația bicicletelor, care să deservească traseele cel mai frecvent circulate de utilizatorii acestui tip alternativ de deplasare.
- Pe străzile cu rol de deservire locală, traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

Parcaje

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către administrația locală, conform legii.
- Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997*
- În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
 1. solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
 2. solicitantul va concesiunea, închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflate la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea, închirierea sau achiziția pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții;

9. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- În intravilanul localităților aparținătoare comunei nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual cu excepția Unităților Teritoriale de Referință pentru care prezentul Regulament permite în mod expres realizarea acestor soluții.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza/finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) dispuse suprateran, vor fi reamplasate în subteran.
- Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare sau telecomunicații.
- Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare sau tubulatură specială pentru rețelele mai puțin voluminoase.
- Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

Condiții de construibilitate	Regim de construire	Prevederi
Front minim la stradă	înșiruit	8 metri
	cuplat/izolat	12 metri
Suprafață minimă	înșiruit	150 mp
	cuplat/izolat	200 mp
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	înșiruit/cuplat/izolat	Cel puțin egal

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la **operațiunea de parcelare**:

- „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.
- Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b. suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.”
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului anterior

11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spații plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor specifice, la nivelul zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul Regulament.
- Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața intravilanului propus, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, difuncționalități” poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona

de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, specia, diametrul trunchiului și al coroanei pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și specia pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 30 cm.

- Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație acoperitoare de sol și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Împrejmuiri

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
- Împrejmuirile vor fi configurate conform prevederilor specifice fiecărei zone/subzone funcționale.
- - Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm. Restul împrejmuirii va fi semi-transparentă (se permite ca maximum 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației.
- Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.
- Parcelele ocupate cu echipamente publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale și biserici, se permite a fi lipsite de împrejmuiri către domeniul public (stradă).
- Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public. Dacă împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în garduri semi-transparente (se permite ca maximum 70% din această suprafață să fie opacă) cu înălțime fixă de 1,20 m, din care 0,40 m soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

12. Zone și subzone funcționale

	Zonă funcțională	Subzonă funcțională
INTRAVILAN	IS - Zonă instituții publice și servicii de interes general	-
	IS/SP; A/ID - Zonă mixtă	IS/SP - subzonă instituții și servicii/spații verzi amenajate
		A/ID - subzonă unități agricole/unități industriale și depozitare
	L - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	L1 – subzonă locuințe și funcțiuni complementare cu P+1+M niveluri
		L2 - subzonă locuințe și funcțiuni complementare cu P+2 – P+4 niveluri
	A - Zonă unități agricole	-
	ID - Zonă unități industriale și depozitare	-
	SP - Zonă spații verzi	SP1 – subzonă spații verzi amenajate - parcuri, grădini de fațadă, scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive
		SP2 – subzonă perdele de protecție
	GC - Zonă gospodărie comunală	-
TE - Zonă construcții aferente lucrărilor edilitare	-	
CC - Zonă căi de comunicație	CCr - subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente	
	CCf - subzonă căilor de comunicație feroviară și construcțiile aferente	
EXTRAVILAN	TA – Terenuri agricole	-
	TF – Terenuri forestiere	-
	TH – Terenuri aflate permanent sub ape	-
	TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație	-
	TP – Terenuri ocupate de construcții petroliere	-

13. Structura prevederilor pentru zonele/subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință

Prevederile specifice zonelor/subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință sunt structurate conform următorului conținut:

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI	Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale Articolul 2 – Funcțiunea dominantă Articolul 3 – Funcțiunile complementare
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 4 – Utilizări admise Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții Articolul 6 – Utilizări interzise Articolul 7 – Interdicții temporare Articolul 8 – Interdicții permanente
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei
3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	Articolul 13 – Accesuri carosabile
3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	Articolul 14 – Accesuri pietonale
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare
3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	Articolul 17 – Parcelare Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor
3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri	Articolul 20 – Parcaje Articolul 21 – Spații plantate Articolul 22 – Împrejmuiri
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT) Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- construcții administrative
- construcții comerciale
- construcții de cultura
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- instituții publice de interes general;
- instituții publice aferente zonelor de locuit.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- activități productive nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

IS

- instituții publice de interes general;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații;
- servicii profesionale și sociale;
- comerț: piață, târg;
- activități productive nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi;
- locuințe de serviciu

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

IS

- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare.
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.

Articolul 6 – Utilizări interzise

IS

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
- amenajări provizorii sau chioscuri pe domeniul public;

- depozitare en-gros;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Articolul 7 – Interdicții temporare

IS

- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.
- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersecțiile ce necesita amenajare (propane prin prezentul PUG) pana la realizarea acestor intersecții

Articolul 8 – Interdicții permanente

IS

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.
- orice fel de constructii in zonele identificate cu risc de alunecare

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutiile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pазia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

IS

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de

doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire
 - pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest
 - pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

IS

- Se vor respecta profilurile stradale prevăzute prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

IS

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Constructiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **5,00** metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

IS

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;

- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 metri**;
- **in cazul cladirilor izolate**, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

1.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

IS

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de **4,00 m** intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accesuri de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

- numarul de accesuri pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

IS

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accesuri pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accesuri pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

IS

- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru **constructiile apartinand altor categorii** decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiasca noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

IS

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

IS

- pentru funcțiunea dominantă (instituii și servicii publice parcelate) se vor rezerva terenuri în module având suprafața minimă de **800 mp** și o deschidere la strada de minim **20.00 metri**;
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcției dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcției complementare (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

IS

- pentru clădirile aparținând funcției dominante se va accepta un regim de înălțime maxim **P+2E (Hcoama = 12 m)**, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

IS

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcției și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană;

- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventiile asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

IS

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei institutii si servicii de interes general) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

IS

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10 arbori** in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel puțin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi

plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejuriri

IS

- pentru cladirile cu caracter public, imprejuririle vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- pentru restul cladirilor imprejmurile realizate la aliniament vor fi de preferinta transparente. Imprejmurile realizate pe limitele laterale si posteriare ale parcelelor vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.
- imprejmurile realizate in zonele protejate sunt supuse aceluiasi regim ca si cladirile, solicitandu-se avizul autoritatilor competente de autorizare
- toate tipurile de imprejmuiri pot suporta panouri de reclama in conditiile legii.
- certificatul de urbanism poate contine cerinte referitoare la aspectul arhitectural al imprejmuirilor

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

POT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (*Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN*)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

CUT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (*Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN*)

IS/SP; A/ID – Zonă mixtă

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public precum si segmente formate din diverse categorii de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in localitate si al traseelor exterioare de circulatie.

Zona este constituita din institutii si servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activitati productive de bunuri (productie “concreta” incluzand toate categoriile de activitati agro-industriale conform CAEN).

In zonele de protectie, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea interventiilor (amplasarea, configurarea volumetrica, aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari, desfiintarea constructiilor parazitare) se va face in baza avizului emis de catre [Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova](#);

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

IS/SP - subzona institutii si servicii/spatii verzi amenajate.

A/ID - subzona unitati agricole/unitati industriale si depozitare

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

IS/SP

- institutii si servicii de interes general/spatii verzi amenajate

A/ID

- activitati productive agricole, industriale si depozitare care nu necesita volum mare de transporturi;

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

IS/SP; A/ID

- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

IS/SP

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- locuinte de serviciu;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- spatii verzi amenajate

A/ID

- sunt admise activitati productive agricole, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesionala, transporturi, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti; Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accesuri auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – incarcut/descarcut si manevre. In mod obisnuit sunt permise activitatile care necesita spatii in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante;
- activitati industriale productive de diferite profile agricole si industriale, compatibile intre ele si avand in general marimi mici si mijlocii;
- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;
- parcaje la sol;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de benzina; rezervoare de hidrocarburi, statii de pompare hidrocarburi de mici dimensiuni;
- comert, moara;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții IS/SP; A/ID

- se pot localiza cu aceleasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:
1. birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 2. activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - a) productie manufacturiera;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
 - c) activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Articolul 6 – Utilizări interzise IS/SP

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- amplasarea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- depozitari de material re folosibile
- platforme de precolectare a deseurilor

A/ID

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

Articolul 7 – Interdicții temporare

IS/SP; A/ID

- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.
- orice constructie aflata in zona de protectie sanitara pana la obtinerea avizului de la Directia de Sanatate Publica.
- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestor intersectii

Articolul 8 – Interdicții permanente

IS/SP; A/ID

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse;
- orice fel de constructii in zonele identificate cu risc de alunecare.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (**in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.**) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutiile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale IS/SP; A/ID

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladirii, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele cu interdictie temporara de construire, solutiile PUZ sau PUD prin care se face rezolvarea retelei stradale, orientarea, distantarea, dimensionarea constructiilor vor tine cont de durata minima de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice IS/SP; A/ID

- Se vor respecta profilurile stradale prevăzute prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament IS/SP; A/ID

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei IS/SP

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 metri**;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

A/ID

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **5,00 metri**;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.
- Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului (exceptie fac spatiile administrative, birouri, spatiile de prezentare si desfacere, etc - altele decat spatiile agricole/industriale propriu-zise);

1.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

IS/SP

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din subzonele de înțatamant și sanatare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original

A/ID

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

IS/SP; A/ID

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

IS/SP; A/ID

- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija

Consiliului Local;

- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare IS/SP

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor;
- se interzice amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

A/ID

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

IS/SP

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20.00 metri**;
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **250 mp** și un front la stradă de minim **11.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite* și de minim **450 mp** și **15.00 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate*; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente sau se va putea construi în asocieră.

* Constructiile insiruite se pot realiza doar in situatia in care parcele au asigurate accesuri carosabile sau ocazional carosabile pe doua deschideri opuse ale parcelei si nu lasa calcane descoperite.

*Constructiile cuplate se pot realiza doar cu conditia acoperirii unui calcan existent sau prin autorizarea simultana a ambelor constructii care se cupleaza pe calcan si numai in baza unei declaratii notariale a ambilor proprietari din care sa reiasa angajamentul acestora ca in termen de 48 de luni de la obtinerea autorizatiilor de constructie sa realizeze lucrarile de constructie autorizate fara a lasa calcane descoperite.

A/ID

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1000 mp.** si un front minim la strada de **20,00 metri.** Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.).
- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea la strada
- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin comasare sau asociere.

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

IS/SP

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim **P+2E (Hcoama = 12 m)**, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;

A/ID

- inaltimea unitatilor productive si de servicii nu va depasi inaltimea de **P+2E (Hcoama = 12 m)**, iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m.
- inaltimea silozurilor nu va depasi inaltimea de 24,00 m.
- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,00 m;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice .

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

IS/SP

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii, cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova.
- arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut rural, urmarindu-se pastrarea caracterului arhitectural conferit de modelele traditionale, respectiv acoperis cu patru pante, cu invelitoare din tigla sau sita, cu zugraveli cu tonuri pastelate: alb, crem, gri.
- golurile vor fi in general de forma verticala cu tamplarie de lemn, casele vor avea prispe si foisoare, stalpi si parapete din lemn

- este necesara elaborarea si adoptarea unor proiecte model care sa preia modelele habitatului traditional local
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- aspectul exterior al cladirilor, aspectul reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice zonei mixte.
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

A/ID

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
 - tratarea acoperirii cladirilor pe parter cu inaltimi sub 4 m va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare.
 - aspectul exterior al cladirilor, aspectul reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice zonei
- de industrie
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
 - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
 - se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

IS/SP; A/ID

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate IS/SP

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel puțin **30%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcagele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;

A/ID

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcage si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

Articolul 22 – Împrejmuiri IS/SP

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20m si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- pentru restul cladirilor imprejmuirile realizate la aliniament vor fi de preferinta transparente. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- imprejmuirile realizate in zonele protejate sunt supuse aceluasi regim ca si cladirile, solicitandu-se avizul autoritatilor competente de autorizare
- toate tipurile de imprejmuiri pot suporta panouri de reclama in conditiile legii.
- certificatul de urbanism poate contine cerinte referitoare la aspectul arhitectural al imprejmuirilor
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis

- nu este permisă executarea spre strada a imprejmirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

A/ID

Imprejmirile spre strada vor avea înălțimi de **2,00** metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în

incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri, aceasta

înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

¹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.²

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

² Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

L – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut (subzone), diferite din urmatoarele puncte de vedere:

(a) functional:

- caracterul locuintelor: individuale permanente, locuinte individuale ocazionale
- caracterul tesutului: omogen rezidential cu echipamente publice aferente, mixat in proportii si modalitati diferite cu alte functiuni - comerciale, servicii, mica productie manufacturiera, mica productie agricola de subzistenta;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evolutia localitatii in timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localitatii pe terenuri agricole (prin operatiuni simple de topometrie sau prin operatiuni urbanistice);
- configuratia in raport cu spatiul stradal:
 - spontan ordonata in raport cu traseul liber (rezultat din evolutia in timp) al strazilor, datorita efectului diferitelor reglementari urbanistice anterioare;
 - geometric ordonata in raport cu trasee prestabilite fie de tip strapungeri (noi strazi si pietele ale tramei majore sau strazi/fundaturi care valorifica pentru constructii miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizari sau din noile mari ansambluri;
 - diferentiata sau nu in raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe o parcela (constructii principale – constructii secundare – anexe);
- volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), inaltime mica (P), medie (P-P+1+M niveluri), mare (peste P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasa, acoperis);
- spatiul liber: continuu (vizibil din circulatiile publice, discontinuu (vizibil accidental – in cazul fronturilor continue);

(c) **vechime**: exprimand atat capacitatea locuintelor de a satisface necesitatile actuale de locuire, cat si starea de viabilitate (uzura fizica a cladirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag in probabilitatea necesitatii reabilitarii sau reconstructiei acesteia);

(d) **calitatea constructiei**: definita prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor, zonele de locuit pot fi incluse in zona protejata datorita valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile in raport cu cerintele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerinte sau pot fi insalubre.

Prevederile prezentului regulament sustin evolutia comunei, prin:

- mentinerea zonelor bine constituite cu cresterea coerenței in cazul interventiilor punctuale
- reconstructia zonelor insalubre prin operatiuni de comasare si relotizare
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra si extravilane, a unui nou cartier de locuinte individuale si colective mici pe baza unor operatiuni funciare – parcelare/reparcelare



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

L1 – subzona locuinte si functiuni complementare cu P+1+M niveluri

L2 - subzona locuinte si functiuni complementare cu P+2 – P+4 niveluri

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- zona de locuit

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

L1

- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie;
- servicii profesionale si sociale;
- comert cu amanuntul;
- activitati nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi
- anexe gospodarasesti cu regim de inaltime P si maxim P+1;
- activitati manufacturiere nepoluante;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

L2

- sunt admise locuinte noi colective numai in baza unui PUZ aprobat conform Legii 50/1991
- este admisa terminarea locuintelor colective ale caror structuri au fost incepute.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L1

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa;

L2

- in cazul existentei unor institutii sau servicii publice de interes general la parterul blocurilor de locuit se recomanda ca accesul in acestea sa se faca separat de cel al locatarilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzând activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a fatadelor, accesurilor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

Articolul 6 – Utilizări interzise

L1

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- amenajări provizorii sau instalări de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale refofosibile

L2

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.;

Articolul 7 – Interdicții temporare

L1

- orice fel de construcție în zonele marcate pe planșe cu condiția avizării unor documentații PUZ/PUD pentru restructurare urbanistică parcelară, reparcelări până la avizarea acestor documentații.
- orice fel de construcție în zonele marcate pe planșe cu condiția întocmirii unui studiu geotehnic aprofundat, până la realizarea acestuia.
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4 în intersecțiile ce necesită amenajare (propușe prin prezentul PUG) până la realizarea acestor intersecții
- se interzice amplasarea de construcții provizorii gen "chiosc", metalice sau din lemn, pentru activități de comerț, alimentație publică, servicii, fără elaborarea unui PUD care să grupeze astfel de construcții în zonele stabilite de primărie.

L2

- orice fel de construcție de locuințe colective cu condiția avizării unor documentații PUZ aprobate conform Legii 50/1991
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4 în intersecțiile ce necesită amenajare (propușe prin

prezentul PUG) pana la realizarea acestor intersectii

- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen "chiosc", metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaborarea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L1, L2

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originala. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L1, L2

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladirii, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural al cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L1, L2

- Se vor respecta profilurile stradale prevăzute prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L1

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- retras față de aliniament cu minim **3,00** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim **5,00** metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

L2

- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **3,00** metri pe drumurile principale și secundare și **5,00** metri pe drumurile județene și naționale
 - în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L1

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00** metri;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00** metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00** metri.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

L2

- **conform P.U.Z.**, cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere:
 - o cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
 - o cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,00** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
 - o cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
 - o retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

L2

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L1, L2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L1

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele.

L2

- conform P.U.Z., cu urmatoarea conditie: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L1

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice.
- in zonele in care se vor concesiona terenuri din proprietatea primariei pentru realizarea de locuinte individuale, solicitanti vor fi cointerেসati de catre Consiliul Local, prin conditiile inscrise in caietele de sarcini, sa contribuie la completarea echiparii tehnico-edilitare in zona. Contractele incheiate in acest sens vor cuprinde prevederile in beneficiul ambelor parti, urmarind in aceeasi masura apararea interesului public si incurajarea initiativei private.

L2

- conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:
 - retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L1

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 8 m pentru insiruite

- min. 12 m pentru izolate sau cuplate

**b. suprafata minima a parcelei - min 150 mp pentru insiruite
- min 200 mp pentru izolate sau cuplate**

- parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcelarului traditional;
- pentru a fi constructibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (locuinte):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;
- pentru cladirile apartinand functiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

L2

- conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:
 - cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesurile asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.
 - terenul pe care se realizeaza o locuinta colectiva trebuie sa aiba o suprafata minima de 700 mp si nu sa afecteze retele, circulatiile, parcajele si localizarile existente

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L1

- pentru functiunea dominanta (locuinte) se va accepta un regim de **P, P+1E+M (Hcoama = 12m)**; in mod exceptional P + 2E, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor.

L2

- conform P.U.Z. cu urmatoarea conditie pentru functiunea dominanta (locuinte colective) - se va accepta un regim de **P+2 - P+4 (Hcoama = 18m)**;

L1, L2

- in cazul in care se solicita realizarea de constructii mai inalte, la autorizare se vor prezenta desfasurari de fronturi stradale, perspective aeriene si alte materiale care sa demonstreze inscrierea favorabila a noului obiectiv in cadrul construit existent. In cazul cand se considera necesar, se va solicita intocmirea unui plan

urbanistic zonal (PUZ) in care sa se analizeze atat impactul vizual, functional si tehnic al noului obiectiv in zona, precum si riscurile pe care le prezinta sub aspectul stabilitatii, sigurantei in exploatare si rezistentei la foc

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L1

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventiile asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova.

L2

- conform P.U.Z., cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L1, L2

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L1

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

L2

- conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:
 - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
 - terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin **50%** din suprafata totala a terenului liber;
 - in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim **10%** sa fie destinate folosintei in comun.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L1

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00** metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafezene, etc.
- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
- se vor pastra imprejmuirile din uluci de lemn montate vertical; cele deteriorate vor fi inlocuite.
- nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

L2

- imprejmirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20m si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- imprejmirile realizate pe limitele laterale si posteriare ale parcelelor vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2,00 metri.
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- imprejmirile realizate in zonele protejate sunt supuse aceluiasi regim ca si cladirile, solicitandu-se avizul autoritatilor competente de autorizare
- toate tipurile de imprejmuiri pot suporta panouri de reclama in conditiile legii.
- certificatul de urbanism poate contine cerinte referitoare la aspectul arhitectural al imprejmirilor
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- nu este permisa vopsirea imprejmirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- nu este permisa executarea spre strada a imprejmirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața

³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*

– *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴*

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

⁴ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

A – Zonă unități agricole

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concreta” incluzând toate categoriile de activități **agricole** conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru agricultura, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se afla în proces de restructurare presupunând conversie în profile agricole diferite sau în profile de servicii pentru agricultura, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

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

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

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- agricultura, depozitare, creșterea animalelor

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- unități agricole productive.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- zone verzi;
- servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

A

- activități agricole productive, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- depozite și anexe agricole
- saivan
- sera
- servicii pentru activități agricole
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

A

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de

igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare.
- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.

Articolul 6 – Utilizări interzise

A

- locuinte si institutii publice
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada

Articolul 7 – Interdicții temporare

A

- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente, pana la realizarea unei documentatii tehnice (autorizatie de construire) si obtinerea avizelor legale;
- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.
- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestor intersectii

Articolul 8 – Interdicții permanente

A

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

A

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea constructiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

A

- Se vor respecta profilurile stradale prevăzute prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

A

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanta de minim **5,00** metri.
- in cazul in care pe parcelele cu functiuni similare, invecinate, constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

A

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **5,00** metri (pentru cladirile noi);
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **5,00** metri;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00** m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.
- Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului (exceptie fac spatiile administrative, birouri, spatiile de prezentare si desfacere, etc - altele decat spatiile agricole propriu-zise);

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

A

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesurile în parcele, din drumurile județene se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

A

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale, fie că sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrări urbane de zonă unității agricole

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

A

- pentru **construcțiile noi**, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

A

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găteii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

A

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:
 - a. deschidere la stradă - min. 20 m**
 - b. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp**
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care

urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale (PUZ) care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

A

- inaltimea unitatilor agricole productive, de servicii nu va depasi inaltimea de **P+2E (Hcoama = 12,00 m)**, iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m.
- inaltimea silozurilor din cadrul unitatilor agricole productive nu va depasi inaltimea de 24,00 m
- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,00 m;
- depasirea inaltimeilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

A

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

A

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei – unitati agricole) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia.
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

Articolul 21 – Spații plantate

A

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejmuiri

A

Împrejmuirile spre strada vor avea inaltime de **2,00** metri si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00** metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁵

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

⁵ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁶ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

ID – Zonă unități industriale și depozitare

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concreta” incluzând toate categoriile de activități **industriale** conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

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

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

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- producție, depozitare și servicii industriale

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- unități industriale de producție și servicii nepoluate, depozite, etc.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- zone verzi;
- servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

ID

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accesuri auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- depozite și anexe industriale
- servicii pentru activități industriale
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.
- platforme de pre colectare a deseurilor

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

ID

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia rezolvării in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectării zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare.
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectării zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.
- in cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate
- in cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Articolul 6 – Utilizări interzise

ID

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.

Articolul 7 – Interdicții temporare

ID

- schimbarea utilizării actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea unei documentatii de autorizatie de construire si obtinerea avizelor legale;
- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.
- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizării unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestor intersectii

Articolul 8 – Interdicții permanente

ID

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.
- amplasarea catre drumurile publice sau calea ferata a activitatilor care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, de combustibili solizi, etc)

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

ID

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea constructiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

ID

- Se vor respecta profilurile stradale prevăzute prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

ID

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanta de minim **5,00** metri.
- in cazul in care pe parcelele cu functiuni similare, invecinate, constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

ID

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **5,00** metri (pentru cladirile noi);
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **5,00** metri;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00** m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.
- Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului (exceptie fac spatiile administrative, birouri, spatiile de prezentare si desfacere, etc - altele decat spatiile industriale propriu-zise);

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

ID

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- accesurile in parcele, din drumurile judetene se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

ID

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accesuri pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale, fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrari urbane de zona unitatii industriale.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

ID

- pentru **constructiile noi**, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca retea existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

ID

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitară în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

ID

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:
 - a. deschidere la strada - min. 20 m**
 - b. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp**
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

ID

- înălțimea unităților mici productive, de servicii nu va depăși înălțimea de **P+2E (Hcoama = 12,00 m)**, iar componentele tehnologice ale instalațiilor (antene, cosuri izolate) pot merge până la 40,00 m.
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

ID

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență

la scara urbana;

- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de [Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova](#).

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

ID

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei – unitati industriale si depozitare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 - – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

Articolul 21 – Spații plantate

ID

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejuriri

ID

Împrejuririle spre strada vor avea inaltime de **2,00** metri si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.
- portile se vor armoniza cu imprejurirea
- nu este permisa vopsirea imprejuririlor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00** metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scârilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁸

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

⁷ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁸ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

SP – Zonă spații verzi

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

SP1 – subzona spații verzi - parcuri, grădini de fatadă și scuaruri publice, fasii plantate publice și amenajări sportive;

SP2 – subzona perdele de protecție.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- parcuri;
- amenajări pentru activități sportive;
- plantații de protecție.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice: chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc în aer liber, etc;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

SP1

- amenajări de parcuri și scuaruri;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, săli de sport, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

SP2

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fascia de protecție din lungul paraielei, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, anexe sanitare. Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr.107 din 25.09. 1996, Anexa nr. 2 "lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice" și sunt prezentate și la sfârșitul regulamentului.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

SP1

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite teme), activități sportive, numai cu autorizația autorității locale abilitate
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția existenței unui studiu urbanistic (certificat de urbanism, autorizație de construire)

SP2

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

Articolul 6 – Utilizări interzise

SP1, SP2

- locuinte cu partiu obisnuit;
- anexe gospodarasesti cu regim de inaltime P si maxim P+1;
- institutii publice de interes general;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati agricole si industriale;

Articolul 7 – Interdicții temporare

SP1

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (propane prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.
- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.

SP2

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.
- taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;

Articolul 8 – Interdicții permanente

SP1

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare, care produc noxe ce depasesc limitele parcelei si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.

SP2

- orice fel de constructie in afara celor mentionate la articolul 4;

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic.

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

SP1

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

SP2

- nu este cazul

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

SP1, SP2

- Se vor respecta profilurile stradale prevăzute prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

SP1

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socio-culturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

SP2

- nu este cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

SP1

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.
- 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 puțin de 7 m latime;

- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m latime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m latime.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

SP2

- drumuri de halaj de minim 3,5 m latime

Articolul 14 – Accesuri pietonale

SP1

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SP2

- nu este cazul

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

SP1

- Se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SP2

- nu este cazul

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

SP1

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de siguranță și sanitară în vigoare).



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



SP2

- nu este cazul

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

SP1

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

SP2

- nu este cazul

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

SP1

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

SP2

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **3,00 m**

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

SP1

- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

SP2

- nu este cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

SP1

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- 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 complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii: un loc de parcare la 5-20 de persoane;
 - pentru stadioane: un loc de parcare la 30 de persoane.

SP2

- nu este cazul

Articolul 21 – Spații plantate

SP1

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;

SP2

- este obligatorie respectarea fașii plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 și pl. 6.3.

SP1, SP2

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 22 – Împrejmuiri

SP1

- împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim **2,00 metri** înălțime din care un soclu opac de maxim **0,60 metri** dublate de gard viu.

SP2

- fașiile plantate nu vor fi îngradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim **0,50 metri** terenul va fi coborât cu minim **0,10 metri** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru **SP1** nu se va ține cont de procentul maxim de ocupare al UTR-ului din care face parte, s-a prevăzut un procent maxim de ocupare (cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale) al terenului de maxim **10%**

Pentru **SP2** nu se prevede un procent maxim de ocupare

Procentul de ocupare a terenului reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse iesindurile în consola în afara planului fatadei, a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de proiecție, ca stesini, copertina. Curțile de aerisire cu suprafața până la **2,0 mp** inclusiv, intra în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru **SP1** nu se va ține cont de coeficientul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte, s-a prevazut un coeficient maxim de utilizare (cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim **0,20**

Pentru **SP2** nu se prevede un coeficient maxim de utilizare

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

GC – Zonă gospodărie comunală

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona reuneste constructii, amenajari si instalatii necesare bunei gospodarii a localitati.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- constructii, amenajari si instalatii necesare bunei gospodarii a localitati
- cimitir

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala si cimitire

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administratie
- prestari servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

GC - cimitire si cladiri anexa;

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

GC - se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de **50.00** metri fata de locuinte;

- pentru locuintele noi amplasarea in aceasta zona se va face numai dupa obtinerea avizului de la Directia de Sanatate Publica
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7.5** si **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit.

Articolul 6 – Utilizări interzise

GC - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Articolul 7 – Interdicții temporare

GC

- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4 în intersecțiile ce necesită amenajare (propușe prin prezentul PUG) până la realizarea acestora.
- orice construcție aflată în zona de restricție de construire condiționată pentru întocmire studiu geotehnic aprofundat până la realizarea acestuia.

Articolul 8 – Interdicții permanente

GC

- locuințe cu partiu obișnuit;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și maxim P+1;
- instituții publice de interes general;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații;
- servicii profesionale și sociale;
- comerț: piață, târg;
- activități agricole sau industriale

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

GC

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

GC

- Se vor respecta profilurile stradale prevăzute prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

GC

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgometului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

GC

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sănătății - pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației)
- se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică pentru construcțiile noi propușe a se amplasa în zona de protecție sanitară.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

GC

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

GC

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accesuri pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinerii sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accesuri pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

GC

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

GC

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

GC

- Suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5-10** mp, din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5%** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci)

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

GC

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

GC - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

GC

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

GC

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala a cimitirului.

Articolul 22 – Împrejmuiri

GC - imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de **2,00** metri;

- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

GC - suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5 - 10** mp, din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5%** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci).

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

GC - CUT maxim admis = **0,15**

TE – Zonă construcții aferente lucrărilor edilitare

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- gospodarii de apa, rezervoare de apa, puturi forate, statii de pompe
- statie reglare gaze
- statii de epurare
- statie transformare energie electrica
- terenurile destinate amplasării de echipamente tehnico edilitare și de producere a energiei regenerabile

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- constructii, amenajari si instalatii necesare asigurarii functionarii cladirilor de locuit, cladirilor social-culturale, societatilor comerciale si desfasurarii tuturor activitatilor in orice perioada a zilei sau anului, in apropiere sau la departare de sursele de apa, energie, etc.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administratie
- prestari servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

TE

- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrica, gaze naturale, hidrocarburi.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

TE

- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;
Se vor dimensiona si institui perimetrele de protectie hidro- geologica si zonele de protectie sanitara (cu regim sever si de restrictie) la sursele de alimentare cu apa potabila in sistem canalizat existente si propuse (foraje, rezervoare, aductiuni, instalatii de tratare, retele de distributie), in conformitate cu HGR 930/ 2005; pentru fontanile publice care capteaza apa din stratul freatic, zona de protectie sanitara va avea dimensiunile minime de 50 metri in amonte si 20 metri in aval, pe directia de curgere a apei subterane.

Statia de epurare propusa nu a putut fi amplasata la o distanta de 300 m (zona de protectie sanitara) de ultima constructie, astfel pentru aceasta zona s-a zonificat ca zona mixta (institutii si servicii/spatii verzi). In aceasta zona pentru constructiile existente se va emite autorizatie de construire doar pentru consolidare sau intretinere. Pentru extindere constructii existente sau pentru constructii noi se va obtine avizul Directiei de Sanatate Publica.

In functie de sistemul si utilajul tehnologic folosit, zona de restrictie de construire (zona de protectie sanitara) pentru statia de epurare propusa poate fi modificata, in conformitate cu agrementarile tehnice si instructiunile de omologare, conditionata de avizele de la Directia de Sanatate Publica si Ministerul Mediului.

La proiectarea depozitelor controlate de deseuri solide, alegerea locatiilor se va face dupa realizarea studiilor geologice, hidrogeologice si urbanistice, cu respectarea distantei minime de 1000 m fata de teritoriile invecinate. Pentru depozitele de deseuri se vor inainta proiectele intocmite conform OMS 117/ 2002, imsoțite de studii de impact pentru sanatate si mediu, studii geologice, hidrogeologice si urbanistice, conform OMS 536/ 1997, art. 8, 10,11 si 43,

Articolul 6 – Utilizări interzise

TE - oricare alta utilizare decat cele de la articolul 4.

Articolul 7 – Interdicții temporare

TE

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (propane prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.
- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.

Articolul 8 – Interdicții permanente

TE

- locuinte cu partiu obisnuit;
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P si maxim P+1;
- institutii publice de interes general;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati agricole sau industriale

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

TE

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

TE

- Se vor respecta profilurile stradale prevăzute prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

TE

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor

respecta distentele de protecție

- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

TE

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997
- se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică pentru construcțiile noi propuse a se amplasa în zona de protecție sanitară.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

TE

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

TE

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranță a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

TE

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

TE

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

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

TE

- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un plan urbanistic de detaliu conform legislatiei in vigoare;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

TE

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

TE

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
 - fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
 - tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

TE

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

TE

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20** metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

Articolul 22 – Împrejuriri

TE

- imprejmurile spre strada vor avea inaltimea **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m, si vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta;

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹⁰

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

⁹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

¹⁰ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

CC – Zonă căi de comunicație

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie.

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice, respectiv in zona de protectie a caili ferate trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
 - drumuri nationale - 22 m;
 - drumuri judetene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;
- sa respecte distanta minima de siguranta de 20 m de la axul caili ferate.
- Elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI si SRI din 1995).

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

CCr - subzona cailor de comunicatie rutiera si constructiile aferente

CCf - subzona cailor de comunicatie feroviara si constructiile aferente

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

CCr – Funcțiunea dominanta a zonei este de: constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera.

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

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

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
b) executarea de construcții, împrejurii sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.¹¹

CCf – Funcțiunea dominantă a zonei este de: construcții și amenajări pentru cai de comunicație feroviara.

Subzona cai de comunicație feroviara cuprinde infrastructura feroviara, construcțiile și instalațiile aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.

Zonele favorabile de care se vor ține seama:

- conform Ordonanței Guvernului nr. 12/1998, cap IV, art. 25, al (2) aprobată cu Legea nr. 89/1999, institue **zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice. Ea cuprinde fașile de teren, situate de o parte și de alta a cailor ferate, având limita de **20,00 m** distanță, măsurată din axul cailor ferate. Deasemeni H.G. nr. 581/1998 precizează că „CFR” S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind strict interzise. În situația în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. „CFR” S.A. poate iniția procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.
- conform Ordonanței Guvernului nr. 12/1998, cap IV, art. 25, al (4) aprobată cu Legea nr. 89/1999, institue **zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita a maxim **100,00 m** de la axa cailor ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - amplasarea oricărui construcții, fie cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara
 - efectuarea oricărui lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpari sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții, sau prin modificarea echilibrului freatic.
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestuia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- nu sunt admise

¹¹ Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

CCr

- cai de comunicare rutiera si constructiile aferente
- unitati ale intreprinderilor de transporturi, garaje
- spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun
- refugii si treceri de pietoni
- retele tehnico-edilitare
- spatii verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrari de terasamente

CCf

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

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

CCr

- incintele unitatilor de transport si garajele publice vor obtine avizul de mediu si se vor incadra in normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscului de incendiu si explozie.
- garajale si parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim **1,20** m inaltime.
- lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
 - sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen)
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta)
- orice constructie, in zona de protectie a drumurilor publice cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare

Pentru orice lucrare in zona de protectie a drumurilor nationale se va solicita avizul C.N.A.D.N.R. S.A.

CCf

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul organelor publice specializate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate 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 gaze, conducte produse petroliere si canale libere

Pentru lucrari in zona cailor ferate si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtin avizul S.N.C.F.R.

Articolul 6 – Utilizări interzise

CCr

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse
 - modernizarea intersectiilor
 - realizarea spatiilor de parcare
 - realizarea traversarilor pietonale
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatia publica rutiera: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri, etc.
- in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
 - constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
 - panouri independente de reclama publicitara
- se interzice:
 - cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere
 - amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si/sau prezinta risc de incendiu/explozie.

CCf

- se interzice construirea de orice fel in zona de siguranta a caii ferate. In prezentul regulament prin zona de siguranta a caii ferate se intelege fasia de teren de **20,00** m de o parte si de alta din axul caii ferate, de-a lungul acesteia;
- in zona de protectie (**100,00** m de o parte si alta fata de axul caii ferate, de-a lungul acesteia) a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
 - amplasarea orcaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare.
 - 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 panzei freatice subterane

- depozitarea necorespunzătoare de materiale substantive sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.R.

Depozitarea sau manipularea unor substantive sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Cai Ferate C.F.R. – S.A. Amenajările și instalațiile de depozitare a materialelor, substantelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului organelor publice specializate.

Articolul 7 – Interdicții temporare

CCr

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG.

CCf

- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate

Articolul 8 – Interdicții permanente

CCr

- orice fel de construcție care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împieteașă asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioscuri, anexe gospodărești, panouri publicitare

CCf

- se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fașia de teren de **20,00 m** de o parte și de alta din axul căii ferate, de-a lungul acesteia

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

CCr, CCf

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

CCr

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drum județean, drumuri comunale și străzi în intravilan
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fașiile de siguranță și zonele de protecție



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ZONELE DE PROECTIE sunt stabilite in functie de categoria strazii, astfel:

- 22 m din ax – la drumurile nationale
 - 20 m din ax – la drumurile judetean
 - 18 m din axa – la drumurile comunale
- CCf**
Nu este cazul

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

CCr, CCf

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

CCr, CCf

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona stabilita
- se vor respecta normele de igiena prevazute in OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sanatatii - pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

CCr, CCf

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile accesurilor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- numarul de accesuri pe acelasi drum va fi redus la minimum

Articolul 14 – Accesuri pietonale

CCr, CCf

- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

CCr, CCf

- pentru **constructiile noi**, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungasca retea existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- construiasca noi retele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

CCr, CCf

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloni zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gășii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

CCr, CCf

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcției dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

CCr, CCf

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

CCr, CCf

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public si se recomanda sa se tina seama de imaginea prezentata

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

CCr, CCf

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

CCr

- spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului pe zona CCr.
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

CCf

- se vor prevedea plantatii inalte cu conditia de a nu impiedica vizibilitatea liniilor si a semnalelor CF in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone.

Articolul 22 – Împrejuriri

CCr, CCf

Împrejuririle se vor amenaja in toate cazurile cand sunt cerute pentru delimitarea proprietatilor si mai ales pentru securitatea activitatilor din subzona.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹²

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

¹² Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹³

CUT maxim admis = conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN

În tabelul de mai jos, sunt precizate posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, la nivelul fiecărei U.T.R., referitoare la:

1. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹⁴

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație

¹³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

¹⁴ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹⁵

UTR_PROPUȘ	POT	CUT	SUBZONE FUNCTIONALE											
A01	35%	1,10	IS, L1, A, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
A02	35%	1,10	L1, A, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
A03	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
B04	50%	1,80	AID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
B05	35%	1,10	IS, ISSP, L1, L2, A, SP, GC, TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
B06	35%	1,10	IS, ISSP, L1, A, SP, GC	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
B07	50%	1,80	A	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
B08	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
B09	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
B10	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
C11	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
C12	20%	0,50	L1, ID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
C13	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
C14	20%	0,50	ISSP, L1, ID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
C15	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
C16	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
D17	20%	0,50	ISSP, L1, ID, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
D18	20%	0,50	ISSP, L1, SP, GC	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
D19	50%	1,80	A	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
D20	50%	1,80	A	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
D21	50%	1,80	TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
D22	35%	1,10	L1, A, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
E23	35%	1,10	ISSP, L1, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
E24	20%	0,20	ISSP, L1, SP, TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC

¹⁵ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR_PROPUS	POT	CUT	SUBZONE_FUNCTIONALE											
E25	35%	1,10	ISSP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
E26	20%	0,50	L1, ID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
E27	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
F28	20%	0,50	ISSP, L1, ID, GC	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
F29	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
F30	50%	1,80	ISSP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
F31	60%	3,00	ID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
G32	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
G33	20%	0,50	L1, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	20%	0,50	L1, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	20%	0,50	ISSP, SP, GC	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	20%	0,50	L1, A, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
G34	35%	1,10	IS, ISSP, L1, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
G35	35%	1,10	IS, L1, A, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H36	35%	1,10	L1, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H37	35%	1,10	IS, ISSP, L1, SP, GC	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H38	35%	1,10	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H39	35%	0,70	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H40	35%	0,70	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H41	35%	0,70	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H42	50%	1,80	A	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H43	35%	0,70	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H44	50%	1,80	A	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H45	35%	0,70	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H46	35%	0,70	L1, A	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H47	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H48	20%	0,50	L1, A, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
H49	20%	0,50	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
I50	35%	1,10	ISSP, L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
I51	35%	1,10	L1	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
J52	35%	1,10	IS, L1, A, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
J53	50%	1,80	AID, ID, SP, TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
J54	60%	3,00	ID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	50%	1,80	AID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	50%	1,80	AID, TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
J55			TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
K56	35%	1,10	IS, ISSP, L1, SP	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC

UTR_PROPUS	POT	CUT	SUBZONE_FUNCTIONALE											
K57	50%	1,00	A	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
L58	35%	1,10	IS, ISSP, AID, L1, GC, TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
M59	35%	1,10	IS, ISSP, AID, L1, SP, GC, TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
M60	20%	0,20	ID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
M61	60%	3,00	ID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
			GC	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
M62	35%	1,10	AID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
N63	35%	1,10	AID	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	50%	1,80	ID								SP	GC	TE	CC
N64	35%	1,10	IS, ISSP, L1, GC, TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
O65	50%	1,80	TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	50%	1,80	TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
	50%	1,80	TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
O66	50%	1,80	TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
O67	50%	1,80	TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC
O68	35%	1,10	IS, ISSP, L1, SP, GC, TE	IS	ISSP	AID	L1	L2	A	ID	SP	GC	TE	CC

VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

GENERALITATI

- Zona terenuri agricole in extravilan (**TA**) cuprinde:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole situate in extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamnetul general de urbanism:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I si II de fertilitate, pe cele cu imbunatatiri

funciare, precum plantate cu vii si livezi este interzisa, cu exceptia constructiilor care servesc activitati agricole, cu destinatie militara, cai ferate, sosele de importanta deosebita, linii electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze si petrol, lucrari de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole situate in extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamnetul general de urbanism:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I si II de fertilitate, pe cele cu imbunatatiri

funciare, precum plantate cu vii si livezi este interzisa, cu exceptia constructiilor care servesc activitati agricole, cu destinatie militara, cai ferate, sosele de importanta deosebita, linii electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze si petrol, lucrari de gospodarie a apelor.

Introducerea de terenuri agricole in intravilan, altele decat cele introduse prin PUG se va face numai in cazuri temeinic fundamentate, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retelele edilitare.

UTILIZARI PERMISE (in cazul avizarii documentatarii PUZ):

- Locuinte individuale
- Activitati complementare (comert, alimentatie publica, echipamente publice, servicii)
- Activitati productive nepoluante desfasurate in constructii mici si mijlocii, unitati de cercetare.
- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii mici
- birouri incluzând oricare din urmatoarele utilizari:
 - o birouri profesionale sau de afaceri;
 - o servicii pentru afaceri;
 - o instituii financiare sau bancare;
 - o posta si telecomunicatii
- spatii verzi amenajate, perdele de protectie, promenada, parc

TF - Terenuri forestiere

- Zona terenuri forestiere (**TF**) cuprinde:
 - padure
 - terenuri destinate impaduririi
 - terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica
 - albiile paraielor si terenuri neproductive incluse in amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate "paduri" terenurile cu vegetatie forestiera cu o suprafata mai mare de 0,25 ha.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe **terenurile cu destinatie forestiera** din extravilanul localitatii se realizeaza in conditiile prevazute la art. 5 din R.G.U. in conditiile respectarii Codului Silvic – Legea 46 din 19.03.2008.

- 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 cat mai mici din cultura forestiera.

- Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice.

Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1 km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica si privata este interzisa. In mod exceptional, pentru unele constructii si amenajari (constructii cu destinatie militara, cai ferate, sosele de importanta deosebita, linii electrice de inalta tensiune, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, etc.), ocuparea definitiva de terenuri din fondul forestier in alte scopuri decat cele silvice – cu sau fara defrisari – se aproba conform legii (Codul Silvic, art. 54 si 74)

Ocuparea definitiva a unor terenuri din fond forestier se face de regula pe baza de schimb. Terenurile preluate trebuie sa fie apte pentru impadurire si echivalente ca suprafata si bonitate.

Autorizatia de construire se elibereaza potrivit prevederilor Legii 50/1991, actualizata 2012.

TH - Terenuri aflate permanent sub ape

GENERALITATI

- Zona terenuri aflate permanent sub ape (**TH**) cuprinde:
 - albia minora – este suprafata de teren ocupa permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal in mal, a apelor la niveluri obijnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor
 - albia majora – este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile prevazute in art. 7 din R.G.U. si anume:

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele 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 gospodarie a apelor.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul de mai sus este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie 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 gospodarie si de captare a apelor.

UTILIZARI PERMISE

- se admit lucrari de regularizare si consolidare a malurilor aferente apelor curgatoare
- se admit lucrari de indiguiri si taluzari
- sunt admise lucrari de amenajare a vadului dupa regularizarea cursului de apa, pentru realizarea de spatii plantate si pentru recreere, sport si odihna
- sunt admise lucrari aferente echiparii tehnico-edilitare: captari, indiguiri pentru acumulari

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- In scopul protectiei albiilor, malurilor si pentru imbunatatirea regimului de curgere a apelor, se institue zone de protectie pentru albia minora a cursurilor de apa. Latimea zonelor de protectie a albiei minore, conform Legii apelor nr. 107/1996, actualizata la 01.01.2012, sunt variabile functie de latimea albiei, dupa cum urmeaza:

- 10 – 50 m, latime albie – 15 m zona de protectie
- 51 – 500 m, latime albie – 30 m zona de protectie
- peste 500 m, latime albie – 50 m zona de protectie

- In zonele lipsite de lucrari de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiilor majore ale apelor, cu exceptiile prevazute de lege.

TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatie

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie.

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice, respectiv in zona de protectie a caili ferate trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
 - o drumuri nationale - 22 m;

- drumuri judetene - 20 m;
- drumuri comunale - 18 m;
- sa respecte distanta minima de siguranta de 20 m de la axul caii ferate.
- elementele cailor de comunicare in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MAn, MI si SRI din 1995).

Zona (TC) drumului public cuprinde: **ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.**

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elemente constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului.

Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa.

Zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator
- executarea de constructii, imprejmuii sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum
- executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subteran sau de suprafata.

Zonele favoriare de care se vor tine seama:

- conform Ordonantei Guvernului nr. 12/1998, cap IV, art. 25, al (2) aprobata cu Legea nr. 89/1999, institue zona de

siguranta a infrastructurii feroviare publice. Ea cuprinde fasiile de teren, situate de o parte si de alta a caii ferate, avand limita de 20,00 m distanta, masurata din axul caii ferate. Deasemeni H.G. nr. 581/1998 precizeaza ca „CFR” S.A. are dreptul sa utilizeze zona de siguranta a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare, de siguranta circulatiei, a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului, constructiile si instalatiile neferoviare fiind strict interzise. In situatia in care, zona de siguranta include teren in proprietate privata, in caz de nevoie C.N.C.F. „CFR” S.A. poate initia procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

- conform Ordonantei Guvernului nr. 12/1998, cap IV, art. 25, al (4) aprobata cu Legea nr. 89/1999, institue zona de

protectie a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maxim 100,00 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. In zona de protectie a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricaror constructii, fie cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii

care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie
- cu semnalizarea feroviara
- efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea
- stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii, sau prin modificarea echilibrului freatic.
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a
- mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acestuia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

TP - Terenuri ocupate de construcții petroliere

Autorizarea oricaror lucrari in zonele (TP) care contin resurse identificate ale subsolului se face in conditiile art. 6 din R.G.U. si anume:

- Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

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

- In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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

ANEXE

Anexa 1 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse vecinătăților

RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre rețele, de la rețele la functiile constructiile si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la minim 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sanatatii privind normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, stabileste:

- norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor (Art.23)
 - Sursa de apa folosita pentru aprovizionarea cu apa a localitatilor trebuie sa fie protejata impotriva activitatilor umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protectie sanitara si controlul activitatilor poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apa de profunzime trebuie amplasate si construite astfel incat sa fie protejate de inundatii si siroiri si imprejmuite astfel incat sa previna accesul publicului si al animalelor.
 - Sursele de suprafata vor fi protejate de activitatile umane majore: industrie poluanta, depozite de deseuri toxice sau periculoase, agricultura intensiva, turism si agrement.
- norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide(Cap.4):
 - indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.
 - este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate menajere si industriale, precum si deversarea acestora in zonele de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - In cazul in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide.
 - indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie executate si amplasate conform normelor in vigoare.

RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul

ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de:



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- 75 m pentru LEA 400 KV
- 37 m pentru LEA 110 KV
- 24 m pentru LEA 20 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in

apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu linii de telecomunicatii;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.f. fata de alte linii, instalatii si obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapaturi;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de imbunatatiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

RETELELE DE GAZE NATURALE

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport de gaze naturale" intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

- depozite carburanti si statii PECO	60 m
- instalatii electrice de tip exterior cu tensiune nominala de 110 kV sau mai mare, inclusiv statiile	55 m
- instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate si locuinte individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m



Total Business Land SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
 Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
 Alba Iulia, AB, 510097
 Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
 J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
 T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
 Email: office@tblgrup.ro
 www.tblgrup.ro



- paralelism cu drumuri:

- nationale
- judetene
- orase

52 m
 50 m
 48 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 si STAS 8591/91, din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare masurare (cu debit pana la 60.000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

- la cladirile civile cu grad I - II de rezistenta la foc 12 m;
- la cladirile civile cu grad III - IV de rezistenta la foc 15 m;
- fata de marginea drumului carosabile 8 m.

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - sectia de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 si STAS 8591/1-91

Instalatia, constructia sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Cladiri cu subsol sau terenuri propuse pentru constructii	3,0	3,0
Cladiri fara subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru retelele termice, canale pentru instalatii telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii	0,6	0,6
Camine pentru retele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stalpi	0,5	0,5
Linii de cale ferata –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- sa respecte in extravilan urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
- autostrazi - 50 m.;
- drumuri nationale - 22 m.;
- drumuri judetene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural

Pana la instituirea zonei de protectie a fiecarui monument istoric se considera zona de protectie suprafata de-jur-impresurului monumentului istoric delimitata cu:

- raza de 100 m in localitati urbane,
- 200 m in localitati rurale si
- 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sanatatii nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 capete	200 m
Ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de pasari, pana la 5.000 capete	500 m
Ferme de pasari cu peste 5.000 capete si complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, pana la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, intre 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare si carantina pentru animale	100 m
Abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Statii de epurare a apelor uzate orasenesti	300 m
Statii de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a namolurilor	300 m
Campuri de irigare cu ape uzate	300 m
Campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermica a gunoaielor	100 m
Crematorii orasenesti de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport	50 m

Cimitire

50 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor

Inaltimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	• 4

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite

Adancimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- Canal cu debitul instalat pana la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje

Inaltimea maxima a barajului de la fundatie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)			
- Baraj de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrari-anexe la baraje	5	10	20



**Total Business Land SRL (în insolvență, in
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- Instalatii de determinare a automata calitatii apei,	- 2 m in jurul constructii hidrometrice si instalatii acesteia
	- Borne de microtriangulatie, foraje de 1 m in jurul drenaj, aparate de masurarea debitelor acesteia

NOTA: Zonele de protectie se masoara astfel:

- a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retentie;
- d) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Zona de protectie sanitara la instalatiile de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea centrala in domeniul sanatatii publice.



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Anexa 2 – Definiții ale unor termeni utilizați în RLU

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITATI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmirilor, accesurilor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independentă de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subsistență sau comercializare.; suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

APROBARE - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

AMPRIZA DRUMULUI = suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (cf. [Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor](#))

ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intra rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.

ARIA DESFĂȘURATĂ = Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind nivelurile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice .



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



AVIZARE - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

CIRCULAȚIA TERENURILOR = schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc. (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

CONSTRUCTII PROVIZORII = constructii care au durata de functionare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - definit ca "raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

COMERT – structura actuala a spatiilor comerciale este urmatoarea:

- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- statii – service
- alte spatii comerciale

COMERT EN GROS = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.

PIATA DE GROS = spatiu amenajat unde producatorii locali isi desfac produsele agricole catre comerciantii detailisti.

COMERT/DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.

DESCHIDERE LA STRADA = distanta/lungimea perpendiculara dintre limitele laterale masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament.

DOMENIUL PUBLIC = Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietee, cai de comunicatie, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenuri cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau alte folosinte care, potrivit legii sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor sunt de interes sau uz public.

EXTRAVILAN = Teritoriu din afara intravilanului localitatii cuprins in limita teritoriului administrativ, care inglobeaza activitati dependente sau nu de functiunile localitatii, conform planurilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

INFRASTRUCTURA = Echiparea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu retele tehnice, precum si instalatii conexe supraterane sau subterane.

Ex: retele si instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, retele stradale, sisteme de irigatii.

I.M.M. = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:

- unitati micro – sub 10 angajati;
- unitati mici – intre 10 si 100 angajati;
- unitati mijlocii – intre 100 si 500 angajati.

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale (3 m) inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

INDICATORI URBANISTICI = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

PARCELARE = acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

PEISAJ = desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind mărturie ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse iesindurile în consola în afara planului fațadei a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intra în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația instrainării acestuia sau a divizării parcelelor.

REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comună).

TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) - cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#)



**Total Business Land SRL (în insolvență, în
insolvency, en procedure collective)**
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



TERITORIU EXTRAVILAN = suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

ZONA FUNCȚIONALĂ = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

ZONA DE PROTECȚIE = suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI = suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului (cf. [Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor](#))

ZONA DE SIGURANȚĂ A DRUMULUI = suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea (cf. [Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor](#))

ZONA PROTEJATA = zona coerenta naturala sau construita, delimitata geografic si/sau topografic, determinata de existenta unor valori de patrimoniu si/sau cultural a caror protejare prezinta un interes public si declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare si reabilitare a valorilor de patrimoniu.