

sc "ROKORK" srl

ROMÂN-ELVETIANĂ, 6800 / BOTOSANI, str. SPERANTEI, nr. 5 ☎ 040 31 517309
J07/1000/1994, J0701 CF 6566689 cont lei 25 11009 96051004 BRD Botosani

proiect nr.

70.98

la

PUG

ex

**PLAN
URBANISTIC
GENERAL com. LEORDA
REGULAMENT de URBANISM**

beneficiar

PRIMĂRIA LEORDA

SC ROKORK srl

ROMÂNNO - ELVETLANĂ 6800 BOTOȘANI, str. SPERANTEI, 5 ☎ 094 527 303
J 07 / 1000 / 1994 • CF 6566689 • cont lei 25 11008 96051004 - BRD Botoșani

PLAN URBANISTIC GENERAL
comuna LEORDA

proiect nr. 70.98

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

COMUNA LEORDA

proiect : **nr. 70 / 1998**

faza proiectare : **RU** - regulament de urbanism

proiectant : **SC "ROKORK" SRL Botoșani (soc. româno-elvețiană)**
J 07 / 1000 / 1994, CF 6566689

beneficiar : **Primăria LEORDA**

SC "ROKORK" SRL



arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

CUPRINS

CAPITOLUL I

PRINCIPII GENERALE

- ART. 1 Rolul Regulamentului de urbanism al localităților comunei Leorda
ART. 2 Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Secțiunea I

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

- ART. 3 Terenuri agricole din extravilan
ART. 4 Terenuri agricole din intravilan
ART. 5 Suprafețe împădurite
ART. 6 Resursele subsolului
ART. 7 Resurse de apă și platforme meteorologice
ART. 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
ART. 9 Zone construite protejate

Secțiunea a II-a

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- ART. 10 Expunerea la riscuri naturale
ART. 11 Expunerea la riscuri tehnologice
ART. 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
ART. 13 Asigurarea echipării edilitare
ART. 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor
ART. 15 Procentul de ocupare a terenului
ART. 16 Lucrări de utilitate publică

CAPITOLUL III

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Secțiunea I

Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

- ART. 17 Orientarea față de punctele cardinale
ART. 18 Amplasarea față de drumuri publice
ART. 19 Amplasarea față de căi ferate din administrarea RA SNCFR
ART. 20 Amplasarea față de aliniament
ART. 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Secțiunea a II - a**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- ART. 22 Accese carosabile
ART. 23 Accese pietonale

Secțiunea a III - a**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- ART. 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
ART. 25 Realizarea de rețele edilitare
ART. 26 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

- ART. 27 Parcelarea
ART. 28 Înălțimea construcțiilor
ART. 29 Aspectul exterior al construcțiilor

Secțiunea a V - a**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii**

- ART. 30 Parcaje
ART. 31 Spații verzi și plantate
ART. 32 Împrejurii

CAPITOLUL IV**DISPOZIȚII FINALE**

- ART. 33 Autorizarea directă
ART. 34 Destinația unui teren sau a unei construcții
ART. 35 Organele administrației publice competente

ANEXE

- anexa 1 Unități Teritoriale de Referință
- anexa 2 Prescripții specifice zonelor funcționale
 C zona centrală
 LM zona cu clădiri, având regim mic de înălțime
 IS zona cu instituții, activități economice și servicii
 I zona cu unități industriale / agricole, activități economice
 GC zona gospodărie comunală / cimitire
 P zona cu parcuri, complexe sportive, perdele de protecție
 TE zona pentru construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare
 ZP zona protejată
 PS zona protecție severă
 R zona pentru căi de comunicații rutiere și construcții aferente
 F zona pentru căi de comunicații feroviare și construcții aferente
- anexa 3 Explicitarea termenilor principali utilizați în regulament
-

ÎNTOCMIT,

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ



REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

COMUNA LEORDA

CAPITOLUL I PRINCIPII GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul Regulamentului de urbanism al comunei Leorda

- 1.1 Prezentul regulamentul de urbanism al comunei Leorda, este întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, republicată în 1996, a HGR nr. 525 / 1996, a Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului / Departamentul pentru Urbanism și Amenajării Teritoriului nr. 91 / 1991, anexă la Monitorul Oficial nr. 228 / 1991 și, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Leorda nr. din
- 1.2 Regulamentul de urbanism al comunei Leorda stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- 1.3 Planul urbanistic general al comunei Leorda, însoțit de acest regulament de urbanism, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării oricăror construcții pe întreg teritoriul administrativ al comunei Leorda.
- 1.4 Teritoriul acoperit de Planul Urbanistic General și de Regulamentul General de Urbanism al comunei Leorda, se compune din :
 - *intravilan* trupul principal al localităților, precum și din celelalte trupuri în care se află funcțiuni complementare trupului principal;
 - *extravilan* zone necesar a fi rezervate în vederea unor viitoare lucrări de interes general

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- 2.1 Regulamentul de urbanism al comunei Leorda se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate în condițiile legii, pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.
 - 2.2 Competențele de autorizare a construcțiilor și amenajărilor, sunt cele stabilite prin art.4 din Legea nr. 50 / 1991, republicată în 1996.
 - 2.3 Se exceptează de la prevederile alin 2.1, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile particulare stabilite prin lege.
-

Secțiunea I**Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit**

ARTICOLUL 3**Terenuri agricole din extravilan**

- 3.1 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan, este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- 3.2 Autoritățile publice locale (Primăria Leorda și după caz Consiliul Județean Botoșani), vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

ARTICOLUL 4**Terenuri agricole din intravilan**

- 4.1 Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan, este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- 4.2 De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. 4.1, se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Leorda pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective :
- a / completarea configurației zonelor centrale, potrivit cerințelor 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;
- 4.3 Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol temporar sau definitiv, conform legii.

ARTICOLUL 5**Suprafețe împădurite**

- 5.1 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- 5.2 Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.
- 5.3 Delimitarea terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- 6.1 Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- 6.2 Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliul local, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- 6.3 În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- 6.4 Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

ARTICOLUL 7 *Resurse de apă și platforme meteorologice*

- 7.1 Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, a lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- 7.2 Autorizarea lucrărilor prevăzute la alin. 7.1, este permisă numai cu avizul primarului și a autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- 7.3 Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- 7.4 Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 8 *Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*

- 8.1 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare de goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- 8.2 Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- 8.3 Consiliile Județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

ARTICOLUL 9 *Zone construite protejate*

- 9.1 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- 9.2 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. 9.1.
- 9.3 Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.
-

Secțiunea a II-a Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 10 Expunerea la riscuri naturale

- 10.1 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- 10.2 În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege : alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dizlocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- 10.3 Zonele expuse la riscurile naturale, se delimitează, potrivit legii, în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 62 / N / 31.07.1998, prin hotărâri ale consiliilor județene, în baza unor studii specifice și cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, în vederea stabilirii măsurilor pentru prevenirea și atenuarea efectelor dezastrelor și a restricționării, după caz, a autorizării construcțiilor.

ARTICOLUL 11 Expunerea la riscuri tehnologice

- 11.1 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.
- 11.2 În sensul prezentului regulament, prin *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- 11.3 Fac excepție de la prevederile alin. 11.1, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ARTICOLUL 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- 12.1 Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- 12.2 Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice, se stabilește prin ordin al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare

- 13.1 Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori

ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

- 13.2 Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- 14.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezentul plan urbanistic general.
- 14.2 Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității, sunt următoarele :
- a / construcții administrative
- *sedii de primării*
 - * amplasament în zona centrală a localității Leorda, centrul administrativ al comunei, pe principalele artere de circulație
 - *sedii de partid / filiale*
 - * amplasament în zona centrală a localității Leorda, centrul administrativ al comunei, sau pe principalele artere de circulație
 - *sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, etc.*
 - * amplasament în zona centrală a localității Leorda, centrul administrativ al comunei, sau pe principalele artere de circulație
 - *sedii de birouri*
 - * amplasament în zona centrală a localității Leorda, centrul administrativ al comunei, sau pe principalele artere de circulație, sau în alte zone de interes
- b / construcții financiar bancare
- *sedii de bănci / filiale*
 - * amplasament în zona centrală a localității Leorda, centrul administrativ al comunei, sau pe principalele artere de circulație, sau în alte zone de interes
 - *sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și de mărfuri*
 - * amplasament în zona centrală a localității Leorda, centrul administrativ al comunei, sau pe principalele artere de circulație, sau în zone de interes
- c / construcții comerciale
- *comerț nealimentar*
 - * amplasament în zonele de interes comercial
 - *magazin general*
 - * amplasament în zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier (se va evita amplasarea în vecinătatea industriilor nocive)
 - *supermagazin (supermarket)*
 - * amplasament în zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier (se va evita amplasarea în vecinătatea industriilor nocive)
 - *piața agroalimentară*
 - * amplasament în zona de interes comercial sau minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
 - *comerț alimentar*
 - * amplasament în zonele de interes comercial (se va evita amplasarea în zonele puternic poluate)
 - *alimentație publică*
 - * amplasament în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement. (se permite amplasarea la parterul locuințelor, numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului)

- *servicii*
 - * amplasament în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement
 - se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
 - se interzice amplasarea în zonele industriale pentru serviciile industriale
 - *autoservice*
 - * amplasament la limita zonei industriale
 - se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.
- d / construcții de cult
- *lăcașe de cult*
 - * la amplasamentul lăcașelor de cult noi, în incinta, sau în vecinătatea monumentelor istorice, se va face cu respectarea prevederilor legale
 - *mănăstiri / schituri*
 - * amplasament de regulă în afara localităților
 - extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale
 - *cimitire*
 - * amplasament la marginea localităților
 - extinderea cimitirelor se va face cu respectarea prevederilor legale
- e / construcții de cultură
- *expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente*
 - * amplasament în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde
 - este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
 - se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante
 - *circ, parc de distracții*
 - * amplasament în zona de agrement / zona verde
- f / construcții de învățământ
- *învățământ preșcolar (grădinițe)*
 - * amplasament în zona rezidențială, distanța maximă de parcurs 500 m
 - *școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale*
 - * amplasament în zonele și cartierele de locuit, distanțele maxime de parcurs 1000 m
 - *învățământ superior*
 - * amplasament în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ
- g / construcții de sănătate
- *spital general (cuplat sau nu cu dispensar policlinic) spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, clinici particulare)*
 - * amplasament în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu, etc.)
 - *asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)*
 - * amplasament în zone extraurbane, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini, etc.)
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu, etc.)
 - *dispensar policlinic (gr. 1, 2, 3 - cu 600, 1200, 2400 consultații pe zi)*
 - * amplasament independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe
 - *dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)*

- * amplasament independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu, etc.)
 - *alte unități sanitare*
 - * amplasament independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe, în funcție de profilul unității
 - *creșe și creșe speciale pentru copii*
 - * amplasament independent sau în cadrul unor construcții publice / locuințe
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu, etc.)
 - se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil
 - *leagăn de copii*
 - * amplasament în general în zone extraurbane
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu, etc.)
- h / construcții și amenajări sportive
- *complexe sportive, stadioane, săli de antrenament, popicării, poligoane de tir*
 - * amplasament în zone verzi, nepoluante și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
- i / construcții de agrement
- *locuri de joacă pentru copii*
 - * amplasament în cadrul zonei de locuit
 - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (industrii nocive, trafic greu, etc.)
 - *parcuri, scuaruri*
 - * la amplasament se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (industrii nocive, trafic greu, etc.)
- j / construcții de turism
- *hotel, motel, vile*
 - * amplasament în zone nepoluate, bogat plantate
 - se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
 - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (industrii nocive, trafic greu, etc.)
 - *campinguri, sate de vacanță*
 - * amplasament în zone pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau alte surse de poluare, bogat plantate
- k / construcții de locuințe
- * amplasamente cu evitarea vecinătăților surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare a terenului

- 15.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.
- 15.2 Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează :
- a / destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția
- | | |
|-------------------|------|
| - zone centrale | 80 % |
| - zone comerciale | 85 % |
| - zone mixte | 70 % |

- | | | |
|---|---------------------------------|--|
| - | zone rurale | <u>30 %</u> |
| - | zone rezidențiale | |
| | regim înălțime P, P+1, P+2 | 35 % |
| | regim înălțime peste 3 niveluri | 20 % |
| | locuințe cu dotări aferente | 40 % |
| - | zone industriale | |
| | existente | nu este prevăzut procent maxim de ocupare a terenului |
| | propuse | procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate |
| - | zone de recreere | nu este prevăzut procent maxim de ocupare a terenului |

b / condiții de amplasare în cadrul terenului

- construcții de **cultură** și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni
Pentru construcțiile cuprinde în alin. 14.2.e, având un număr de minimum 200 locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform alin.31.1 din prezentul regulament.
- construcții pentru **învățământ**
Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează :
 - zona ocupată de construcție ;
 - zona curți de recreație, de regulă asfaltată ;
 - zona terenurilor și instalațiilor sportive ;
 - zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp / copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață se va asigura o suprafață minimă de teren de 20 mp / elev.

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

- 25 % teren ocupat de construcții
- 75 % teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

- construcții de **sănătate**
Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează :
 - zona ocupată de construcții ;
 - zona accese, alei parcaje ;
 - zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în alin. 14.2. g, se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp / consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale, amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp / copil pentru creșe și de 40 mp / copil pentru creșe speciale organizate în patru zone :

- zona ocupată de construcții ;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon) ;
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc ;
- zona verde de parc și de alei.

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

- construcții și amenajări **sportive**

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în alin. 14.2. h, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează :

- zona ocupată de construcții ;
- zona accese, drumuri, alei, parcaje ;
- zona pentru spații verzi.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de :

- 50 % pentru construcții și amenajări sportive;
- 20 % pentru accese, drumuri, alei, parcaje ;
- 30 % pentru spații verzi.

- celelalte construcții și amenajări cuprinse în alin. 14.2, vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ARTICOLUL 16 Lucrări de utilitate publică

- 16.1 Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- 16.2 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică, se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Secțiunea I Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea față de punctele cardinale

- 17.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, după cum urmează :

a / construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare, se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

b / construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale, se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

c / construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

d / construcții de cultură

Construcțiile cuprinse în alin. 14.2.e, vor avea spațiile de lectură și spațiile de expunere orientate nord, nord-vest, nord-est.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

e / construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

f / construcții de sănătate

Construcțiile cuprinse în alin. 14.2.g, vor avea :

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele orientate sud-est

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

g / construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive :

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

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

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

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

h / construcții de agrement

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

i / construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

j / *construcții de locuințe*

- *locuințe unifamiliale, cu acces și lot propriu se vor asigura*
 - accese carosabile pentru locatari
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - alei (semicarosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m, vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere)
 - în cazul parcelărilor pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor asigura prin alei de servire locală (fundături), având o singură bandă de 3,5 m (pentru lungimi de până la 30 m), sau două benzi cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere (pentru cele cu o lungime de maxim 100 m)
- *locuințe semicolective, cu acces propriu și lot folosit în comun, se vor asigura*
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - în cazul parcelărilor pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor asigura prin alei de servire locală (fundături), având o singură bandă de 3,5 m (pentru lungimi de până la 30 m), sau două benzi cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere (pentru cele cu o lungime de maxim 100 m)
- *locuințe colective, cu acces și lot folosit în comun, se vor asigura*
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - accese la parcaje și garaje

ARTICOLUL 18 *Amplasarea față de drumuri publice*

- 18.1 În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :
- a / construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
 - b / parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile complementare - magazine, restaurante, etc.);
 - c / conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- 18.2 În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public*, se înțelege ampiza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta drumurilor, va fi de minimum :
- 26 m pentru drumurile naționale;
 - 24 m pentru drumurile județene;
 - 20 m pentru drumurile comunale.
- 18.3 Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- 18.4 În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire*, se înțelege : locuințe, case de vacanță și

alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară, pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare cum ar fi : cămine pentru bătrâni, cămine pentru nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

ARTICOLUL 19 *Amplasarea față de căi ferate din administrarea RA Societatea Națională a Căilor Ferate Române*

- 19.1 În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, cu avizul Ministerului Transporturilor, se pot amplasa :
- a / construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată
 - b / construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
 - c / instalații fixe pentru tracțiune electrică
 - d / instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora
- 19.2 Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul RA SNCFR și a Ministerului Transporturilor
- 19.3 În sensul prezentului regulament, prin *zone de protecție a infrastructurii feroviare*, se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.
- 19.4 Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurilor feroviare, se vor autoriza numai cu avizul RA SNCFR și a Ministerului Transporturilor și anume :
- căi ferate industriale
 - lucrări hidrotehnice
 - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
 - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canalizare
- 19.5 În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare, se interzic :
- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale, sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții, sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane
 - depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, a carburanților, gazelor lichefiate sau a oricăror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii
- 19.6 Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul RA SNCFR, pentru lucrări de interes public, atât în intravilan, cât și în extravilan, se fac numai cu avizul RA SNCFR și a Ministerului Transporturilor

ARTICOLUL 20 *Amplasarea față de aliniament*

- 20.1 Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :
- a / în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b / retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale:
- 20.2 În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește

distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

20.3 Fac excepție de la prevederile alin. 20.2 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

ARTICOLUL 21 Amplasarea în interiorul parcelei

21.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- a / distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil ;
 - b / distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
-

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

ARTICOLUL 22 Accese carosabile

22.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

22.2 În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 22.1, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

22.3 Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

22.4 Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. 22.1 se determină după cum urmează :

- Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

a / *construcții administrative*

Construcțiile administrative vor fi prevăzute de regulă cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică :

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz ;
- accese carosabile separate : acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează :
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală
 - accesele carosabile pentru personal și pentru public, vor fi prevăzute cu

- locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial

b / construcții financiar bancare

Pentru toate categoriile de construcții financiar bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz .

Se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul principal, accesul personalului , accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

c / construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute :

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor

d / construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

e / construcții de cultură

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și pentru aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute :

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a
- parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a

f / construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

g / construcții de sănătate

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua majoră de circulație din două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin :

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și PSI.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m
- cu două benzi de circulație de 7,0 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

h / construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive, se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,50 m lățime
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime

i / construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, se vor asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

j / construcții de turism

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separat pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

k / construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe *unifamiliale*, cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m iar cele cu o lungime mai mare de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături), având :

- o singură bandă de 3,5 m lățime la cele cu o lungime de 30 m
- două benzi (total 7,0 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere la capăt la cele cu o lungime de maxim 100 m

Pentru locuințele *semicolective* cu acces propriu și lot folosit în comun, se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari
- acces carosabil de serviciu, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături), având :

- o singură bandă de 3,5 m lățime la cele cu o lungime de 30 m
- două benzi (total 7,0 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere la capăt la cele cu o lungime de maxim 100 m

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun, vor fi prevăzute cu :

- accese carosabile pentru locatari
- acces carosabil de serviciu, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul

- mijloacelor de stingere a incendiilor
accese la parcaje și garaje

ARTICOLUL 23 *Accese pietonale*

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

Secțiunea a III - a Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 24 *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente*

- 24.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- 24.2 De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții :
- a / realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b / beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- 24.3 Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. 24.1, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- 24.4 Prevederile alin. 24.2 și 24.3, se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

ARTICOLUL 25 *Realizarea de rețele edilitare*

- 25.1 Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- 25.2 Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ARTICOLUL 26 *Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

- 26.1 Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.
- 26.2 Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a

statului, dacă legea nu dispune altfel.

- 26.3 Lucrările prevăzute la alin. 26.1 și 26.2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

ARTICOLUL 27 Parcelarea

- 27.1 Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi de teren 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.
- 27.2 Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :
- a / front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate (lățimile prea mari determină o folosire neeficientă a rețelelor tehnoco-edilitare);
 - b / suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c / adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- 27.3 Sunt considerate loturi construibile, numai loturile care se încadrează în prevederile alin. 27.2

ARTICOLUL 28 Înălțimea construcțiilor

- 28.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai puțin de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- 28.2 În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate*, sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii (drumului, arterei).
- 28.3 Fac excepție de la prevederile alin. 28.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

ARTICOLUL 29 Aspectul exterior al construcțiilor

- 29.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- 29.2 Autorizarea executării construcțiilor, care , prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Secțiunea a V-a Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 30 Parcaje

- 30.1 Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

30.2 Prin excepție de la prevederile alin. 30.1, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale delegațiilor permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

30.3 Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor" P 132-93, după cum urmează :

a / construcții administrative

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute :

- câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați
- un spor de 30 % locuri de parcare suplimentare pentru solicitanți

Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri pentru autocare

b / construcții financiar bancare

Pentru toate categoriile de construcții financiar bancare, vor fi prevăzute :

- câte un loc de parcare pentru 20 salariați
- un spor de 50 % locuri de parcare suplimentare pentru clienți

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

c / construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale , vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți :

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2 000 mp
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2 000 mp

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

d / construcții de cult

Pentru construcțiile de cult, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

e / construcții de cultură

Pentru construcțiile de cultură, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează :

- un loc de parcare pentru 50 mp de spațiu de expunere
- un loc de parcare pentru 10-20 locuri în sală

f / construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

g / construcții de sănătate

Pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează

- un loc de parcare pentru 4-10 persoane angajate
- un spor de 10 % pentru solicitanți

Parcările pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

h / construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează

- un loc de parcare pentru 5 - 20 locuri

La cele rezultate mai sus se vor adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

i / construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute locuri de parcare în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane.

Pentru cluburi, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

j / construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri, vor fi prevăzute 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

k / construcții de locuințe

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințele semicolective cu acces propriu și cu lot folosit în comun
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente pentru locuințele colective cu acces și cu lot în comun

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100 %.

l / construcții industriale

Vor fi prevăzute locuri de parcare în funcție de specificul activității, după cum urmează :

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, câte un loc de parcare la 25 mp
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp, câte un loc de parcare la 150 mp
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, câte un loc de parcare la 100 mp

m / pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații

Vor fi prevăzute locuri de parcare în funcție de activitatea pentru care este prevăzut numărul mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 31 Spații verzi și plantate

31.1 Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează :

- a / *construcții administrative*
Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planurile urbanistice.
- b / *construcții comerciale*
Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, în pondere de 2-5 % din suprafața terenului.
- c / *construcții de cult*
Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse de planul urbanistic .
- d / *construcții culturale*
Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției, în pondere de 10-20 % din suprafața totală a terenului.
- e / *construcții de sănătate*
Pentru categoriile de construcții de sănătate, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :
- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție
- parc organizat cu o suprafață de 10 - 15 mp / bolnav, respectiv 10 - 15 mp / copil
- f / *construcții și amenajări sportive*
Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în pondere de minimum 30 % din suprafața totală a terenului.
- g / *construcții și amenajări de turism și agrement*
Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de turism și agrement, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului.
- h / *construcții de locuințe*
Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp / locuitor.
- i / *construcții industriale*
Pentru construcțiile industriale, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 32 Împrejmuiri

- 32.1 În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
- a / împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
- b / împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- 32.2 Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL IV

DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 33 *Autorizarea directă*

- 33.1 Autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament local de urbanism, însoțit de planul urbanistic general aprobat în condițiile legii.

ARTICOLUL 34 *Destinația unui teren sau a unei construcții*

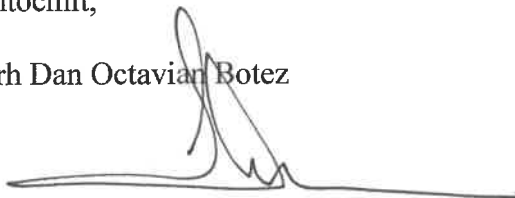
- 34.1 În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ARTICOLUL 35 *Organele administrației publice competente*

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

Întocmit,

arh Dan Octavian Botez



REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pornind de la particularitățile evoluției urbanistice și caracteristicile structurii urbane actuale, luând în considerație tendințele de dezvoltare ale localităților așa cum au rezultat urmare studiilor, prin Planul Urbanistic General, se stabilesc Unitățile Teritoriale de Referință (UTR), în funcție de :

- caracteristica funcțională dominantă a acestora,
- amplasamentul în teritoriul intravilan al localității,
- topografia terenului, cât și
- perspectivele de dezvoltare urbanistică

Deși zonele funcționale sunt determinate de regulă funcție de activitatea dominantă a teritoriului, propunerile de delimitare ale prezentei documentații nu sunt excesiv de rigide, astfel că, pe lângă funcțiunea principală a unității teritoriale de referință, sunt permise (în condițiile de protecție corespunzătoare) și dezvoltări ale altor activități funcțional compatibile.

În concordanță cu aceste principii, teritoriul localităților este împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cuprinzând teritorii cu aceleași caracteristici urbanistice, delimitate de regulă de străzi sau ulițe existente, în corelare cu parcelarea cadastrală existentă, cu numerotarea evidențiată pe planșele R 3-1 și anume :

LEORDA

C	zonă centrală a comunei Leorda	cu restricții de construire, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal
LM1	locuințe, regim mic de înălțime	<i>LEORDA sud-vest</i> , cu restricția de construire R1, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan
LM2	locuințe, regim mic de înălțime	<i>LEORDA nord-vest</i> , cu restricția de construire R5, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan
LM3	locuințe, regim mic de înălțime	<i>LEORDA nord-est</i> , cu restricția de construire R5, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan și teritoriului intravilan cu potențial pentru dezvoltare urbanistică
LM4	locuințe, regim mic de înălțime	<i>LEORDA sud-est</i> , cu restricția de construire R5, până la aprobarea

PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

anexa nr. 2.1

C zona centrală

instituții și servicii publice

comerț

servicii profesionale, sociale, personale

recreere

locuințe

permisiuni**1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- dotări publice de interes general
- comerț
- servicii profesionale, sociale și personale
- activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi (ex. producții serie scurtă, artizanat, etc)
- locuințe colective / individuale pentru completarea zonei centrale

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- este necesară întocmirea Planului Urbanistic Zonal sau Planului Urbanistic de Detaliu în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 și Ordinul nr. 91 / 1991, anexă la Monitorul Oficial nr. 228 / 1991, emis de către MLPAT- Dep. Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- conform prescripțiilor generale la nivelul localității REGULAMENT, cap. III
- înălțime admisă $P \div P + 3$
- aspectul exterior se va detalia în PUZ sau PUD, urmărindu-se precizarea următoarelor elemente ce vor completa prezentul regulament
 - conformarea volumetrică
 - proporții și tratare arhitecturală
 - materiale de construcție și finisaj
- aspectul și detaliile pentru firme și mobilier urban, se va stabili prin proiect de specialitate, urmărind personalizarea zonei centrale în ansamblul ei

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor

POT	procent de ocupare al terenului	-	... funcție de suprafața construită la sol
	* în conformitate cu prevederile din REGULAMENT, cap. II, art. 15		
CUT	coeficient de utilizare a terenului	-	... funcție de regimul de înălțime specific localității

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- respectarea condițiilor privind zonele protejate * art. 7 din Legea nr. 50 / 1991
- pentru zonele protejate, se interzic intervențiile sau construcțiile în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, atât pentru clădirile existente cât și pentru clădirile noi
- pentru zonele pentru care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu, se instituie interdicție temporară de construire, până la aprobarea acestora în condițiile legii

