

**PROIECT NR. 101/2013**

# **PLAN URBANISTIC GENERAL**

**Comuna ȘEICA MARE  
Județul Sibiu**

**Volumul II  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Beneficiar: PRIMĂRIA ȘEICA MARE, JUDEȚUL SIBIU**

**Elaborator: S.C. MALINA IMOBIL S.R.L. SIBIU**

*Sediul central: Sibiu, Str. G. Enescu, nr.39;  
tel. 0740-45.60.85*

## **COLECTIV DE ELABORARE**

Şef lucrare: arh. Viorel NEAMŢU

Membri în colectiv: ing. Radu BERGHEA

ing. Remus IANCU

ing. Cosmin ALBU

# **BORDEROU**

## **A. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. COLECTIV DE ELABORARE
3. BORDEROU
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **Cap. I. Dispoziții generale**

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

### **Cap. II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului administrativ**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în teritoriul administrativ
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în teritoriul administrativ
6. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localităților
7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan
8. Reguli cu privire la circulația aeriană

### **Cap. III. Zonificarea teritoriilor intravilane**

### **Cap. IV. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone și subzone funcționale**

### **Cap. V. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de unități teritoriale de referință**

#### **ANEXE:**

1. Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația lor ulterioară
2. Condiții de ocupare a terenurilor
3. Orientarea construcțiilor
4. Accese carosabile
5. Parcaje
6. Spații verzi și plantate
7. Recomandări privind zona de protecție istorică
8. Dicționar de termeni utilizați în regulament

## **B. PIESE DESENATE – unități teritoriale de referință**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.**

#### **al comunei Șeica Mare**

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Șeica Mare însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din satele comunei, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996. R.L.U. este o documentație de urbanism cu caracter reglementar.

#### **1.2.**

a. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Șeica Mare, atât în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru perioada de 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și Ord. M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.

1.4. Prevederile P.U.G. și cele ale R.L.U. pot fi detaliate prin Planuri Urbanistice Zonale și de Detaliu pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură, vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și se vor aproba conform legii.

1.5. În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării P.U.G. induc modificări majore, prin care se schimbă concepția generală care a stat la baza elaborării Planului Urbanistic General, este obligatorie refacerea și aprobarea acestuia în condițiile legii.

## **2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism**

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comunei Șeica Mare este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

1. Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, completată prin Legea 453/2001, Ord. M.L.P.A.T. 1943/2001 și Legea nr. 401/2004;

2. Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
3. Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
4. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
5. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată și completată de Legea 587/2002;
6. OUG 95/2005 privind protecția mediului;
7. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
8. Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
9. Legea nr. 107/1996 – a apelor, modificată și completată cu Legea nr. 310/2004 și Legea nr. 112/2006;
10. Ordonanța Guvernamentală nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată și modificată ulterior prin OG 79/2001, OG 36/2002 și OG 26/2003.
11. Legea locuinței nr. 114/1996;
12. Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, nr. 213/1998;
13. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, indicativ G.M.-007-2000 – „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
14. Norme de igienă privind modul de viață a populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994;
15. Ordinul M.A.P.P.M. nr. 125/1994 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului;
16. Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor;
17. HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
18. HGR nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor, cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HGR nr. 71/1996;
19. Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 și HG 364/2001 privind reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.
20. Strategia și Planul de Dezvoltare a Județului Sibiu pentru perioada 2006-2007-2013, adoptată prin H.C.I. nr. 38/27.04.2006.

### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentelor Locale de Urbanism**

- 3.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. al comunei Șeica Mare cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate atât în intravilanul, cât și în extravilanul comunei, în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.
- 3.2.** Extravilanul comunei Șeica Mare se va amenaja în corelație cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.), documentație ce se va elabora, aviza și aproba separat de P.U.G.
- 3.3.** Intravilanul comunei Șeica Mare este constituit dintr-un număr de 23 trupuri intravilane. Acestea sunt reprezentate în planșa nr. 1 „Încadrare în teritoriu” și în planșele nr. 3 "Reglementări – Zonificare funcțională".
- 3.4.** Intravilanul, aprobat conform legii și figurat în planșele menționate, va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate prin grija Consiliului Local, ulterior aprobării Planului Urbanistic General.
- 3.5.** Reglementarea activității de construire, pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al localităților comunei Șeica Mare, se va desfășura după cum urmează:
- a) Pentru construcțiile de locuit și anexele acestora din interiorul intravilanelor stabilite prin prezenta documentație, prin autorizare directă de către Consiliul Local al comunei Șeica Mare în colaborare cu Consiliul Județean Sibiu, conform prevederilor Legii 50/1991 completată prin Legea 453/2001 și Legea nr. 401/2004;
  - b) Pentru construcțiile de interes public, cele pentru activități productive și tehnico-edilitare, în interiorul intravilanului, în zonele funcționale stabilite prin prezentul P.U.G., pe baza unor P.A.C., P.U.D. sau P.U.Z. avizate de Comisia Județeană de Urbanism;
  - c) Pentru construcțiile din extravilan, altele decât cele prevăzute prin prezenta documentație, pe baza P.U.Z. și/sau reactualizare P.U.G., avizate de Comisia Județeană de Urbanism;
  - d) Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege;
  - e) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția să se asigure compatibilitatea între funcția de bază a construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite prin prezentul R.L.U., astfel:

- Construcțiile administrative (sediul Primăriei, Poliție, sedii de partide, sedii birouri, sedii funcționale și prestări servicii) se vor amplasa în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zona de interes specifică;
  - Construcțiile comerciale de mică anvergură, pentru comerț nealimentar, se vor amplasa în zona centrală și în zonele de locuințe. Construcțiile comerciale de mare anvergură (magazin universal, piața agroalimentară) se vor amplasa în zona centrală. Unitățile de alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în zona centrală sau turistică;
  - Construcțiile de cult vor avea amplasamente vecine cu alte construcții similare sau cu monumentele istorice; cimitirele se vor extinde în afara zonelor de locuit, conform legii;
  - Construcțiile de învățământ preșcolar vor fi amplasate în zona de locuințe, urmărindu-se ca distanța maximă de parcurs să nu depășească 500 m; Pentru învățământul primar, amplasamentele vor fi în zona centrală;
  - Construcțiile de sănătate (dispensar, casă de nașteri, farmacie) se vor amplasa în zona centrală, protejate de orice sursă de poluare.
- f) Certificatul de urbanism va impune o serie de condiții de amplasare, în conformitate cu regulile stabilite în prezentul R.L.U., pe zone și subzone funcționale;
- g) Reglementările din prezentul R.L.U. vor permite identificarea cu exactitate a zonelor unde autorizarea construirii impune elaborarea altor documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.).

**3.6.** În cadrul fiecărui sat s-a stabilit zonificarea funcțională în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde satul respectiv și de ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcțională este evidențiată în planșele nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6., unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat în cadrul fiecărei zone funcționale.

**3.7.** În cadrul fiecărei localități, teritoriul intravilan a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.), caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, împărțind fiecare zonă funcțională în subzone funcționale, care la rândul lor au fost împărțite în U.T.R., care reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentelor Locale de Urbanism.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în teritoriul administrativ**

**4.1.** Funcțiunile principale ale extravilanului comunei Șeica Mare sunt acelea de teren agricol și silvic. Folosițele terenului agricol din extravilanul comunei sunt evidențiate în planșa nr. 1 "Încadrare în teritoriu".

**4.2.** Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole în extravilan se supun prevederilor art. 3 din R.G.U.

4.2.1. Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup a intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:

- a) Adăposturi temporare pentru animale și furaje;
- b) Rețele tehnico-edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicație existente.

**4.3.** Este interzisă executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră și în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

**4.4.** Terenurile din intravilan care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate vor fi plantate, de preferință cu specii forestiere, și vor fi întreținute ca spații verzi.

**4.5.** Pe teritoriul comunei Șeica Mare se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sunt protejate prin prezentul Regulament Local de Urbanism:

- a) Cursurile de apă;
- b) Terenuri cu vegetație și faună forestieră.

**4.6.** Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și/sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă.

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

**5.1.** Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, scurgeri de torenți etc.), cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

**5.2.** Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- a) căile de comunicație: deschiderea și lărgirea drumurilor, modernizarea acestora, precum și lucrările aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin);
- b) lucrările pentru protecția mediului: regularizări, zone prevăzute pentru împăduriri, zone de protecție a cursurilor de apă;
- c) lucrări de echipare edilitară.

**5.3.** Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele cu riscuri tehnologice determinate de procese industriale și agricole, precum și în zonele de protecție și servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare. Fac excepție de la această regulă construcțiile care vor contribui la prevenirea și reducerea riscurilor tehnologice.

**5.4.** Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele declarate „zone de protecție sanitară” (surse de apă, stații de tratare apă potabilă, stații de epurare ape uzate menajere).

## **6. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localităților**

**6.1.** Funcțiunea principală a intravilanului localităților comunei Șeica Mare este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acestora. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localităților, prin asigurarea necesităților locuitorilor lor actuali cât și a generațiilor viitoare.

**6.2.** Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității respective, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.

**6.3.** Prin emiterea autorizației de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol temporar sau definitiv, după caz.

**6.4.** În intravilanul localităților comunei Șeica Mare se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sunt protejate prin prezentul Regulament:

- a) Cursurile de apă;
- b) Spațiile verzi plantate cu vegetație forestieră.

**6.5.** Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural, conduc la deprecierea valorii peisajului.

**6.6.** În conformitate cu prevederile Strategiei și Planului de dezvoltare a județului Sibiu pentru perioada 2006, 2007-2013, aprobat de Consiliul Județean Sibiu cu Hotărârea nr. 38/2006 și cuprins în P.A.T.J. Sibiu, se interzice construirea de incineratoare de deșeuri pe întreg teritoriul administrativ al județului, întrucât activitatea acestora are impact semnificativ asupra mediului. Această interdicție va fi cuprinsă în toate prevederile documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente acestora.

**6.7.** Amplasarea construcțiilor în zonele care conțin valori ale patrimoniului cultural construit se va autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii și a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor (M.D.L.P.L.), prin respectarea zonelor de protecție a acestora. Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricăror construcții care ar putea afecta valoarea monumentului sau a zonei.

## **7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan**

**7.1.** Se interzice autorizarea construcțiilor de orice fel, în zonele de risc natural. Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate) vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

**7.2.** Sunt permise lucrări de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea sau diminuarea efectelor riscurilor.

**7.3.** Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) vor putea fi amplasate numai în zonele funcționale ale unităților industriale, care vor fi amplasate la periferia intravilanului.

**7.4.** Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localităților comunei Șeica Mare se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- a) alimentarea cu energie electrică;
- b) asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- c) colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

**7.5.** Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- a) căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.);
- b) clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică, culte;
- c) zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive;
- d) terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare și depozitului de materiale recuperabile.

**7.6.** Se interzice amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, precum și în zona de protecție a stațiilor de tratare apă potabilă sau stației de epurare ape uzate menajere.

**7.7.** Se interzice amplasarea, pe terenurile aparținând domeniului public, a construcțiilor aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, cult, sport, administrație publică existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni.

**7.8.** Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice determinate de procese industriale și agricole sau în zonele de protecție și servitute a sistemelor edilitar- gospodărești.

**7.9.** Amplasarea lucrărilor de utilitate publică se autorizează în corelație cu propunerile de echipare edilitară din P.U.G.

## **8. Reguli cu privire la circulația aeriană**

UAT Seica Mare se încadrează, conform studiului executat de S.C. Cornel&Cornel TOPOEXIM S.R.L., în **zona II de servitute aeronautică**.

Cota de referință a aeroportului din Sibiu, în coordonate stereo `70 este: 422 m.

Conform

RACR-ZSAC (*“Reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servitute aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României”*), ediția 1/2015

modificată și completată de

Ordinul nr. 33/2017 (pentru modificarea și completarea *“Reglementării aeronautice civile română privind stabilirea zonelor cu servitute aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României”* RACR-ZSAC, ediția 1/2015, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 735/2015),

pentru construcțiile ce urmează a fi amplasate în UAT Seica Mare, se vor respecta prevederile următoarelor articole, preluate din legislația menționată mai sus:

### **Art. 1.2. Aplicabilitate**

### **1.2.1.**

(1) Prevederile prezentei reglementări se aplică tuturor persoanelor juridice sau fizice care desfășoară activități aeronautice civile și/sau conexe ori care dețin și/sau administrează terenuri în zonele cu servituți aeronautice civile pe teritoriul României și/sau obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului.

(2) Totodată, prevederile reglementării de față se aplică administrațiilor publice ale căror unități administrativ-teritoriale includ zone cu servituți aeronautice civile și/sau alte zone în care unele obiective pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului.

**1.2.2.** Prevederile prezentei reglementări se referă la zonele cu servituți aeronautice civile din perimetrul sau din vecinătatea:

**a)** aerodromurilor terestre autorizate/înregistrate, heliporturilor de suprafață și heliporturilor în terasă autorizate/înregistrate, precum și aerodromurilor/heliporturilor certificate după regulile europene [corespunzător specificațiilor de certificare (CS) aplicabile, incluse în baza de certificare (CB) stabilită și notificată de AACR];

**b)** amplasamentelor unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor;

**c)** amplasamentelor mijloacelor CNS și meteorologice aferente aviației civile.

**1.2.3.** Reglementarea de față evidențiază, fără a se limita la acestea, obiectivele uzuale pentru realizarea cărora este necesară obținerea în prealabil a avizelor AACR la documentațiile tehnice aferente.

### **Art. 2.3. Servituți aeronautice de balizare**

**2.3.1.** Servituțile aeronautice de balizare se referă la semnalarea prezenței obstacolelor care constituie un risc potențial de coliziune pentru aeronave și a zonelor de aerodrom cu restricții de utilizare.

**2.3.2.** Semnalizarea obstacolelor se realizează prin:

**a)** marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună;

**b)** lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.

**2.3.3.** În zonele cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

**a)** depășesc/penetrează suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;

**b)** prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice).

**2.3.4.** În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

**a)** au înălțimi de 45 m și mai mari;

**b)** au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.

### **2.3.5.**

(1) Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25 m și care traversează drumuri naționale, autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:

a) conductorii din deschiderea de traversare, prin marcarea pentru zi (cu balize);

b) stâlpii de traversare, prin marcarea pentru zi (vopsire).

(2) Stâlpii de traversare cu înălțimi de 45 m și mai mari trebuie să fie balizați pentru zi (vopsire) și pentru noapte (lumini).

(3) În cazurile stabilite pe baza unei analize de specialitate, conductorii din deschiderea de traversare trebuie să fie marcați pentru zi (cu balize) și pentru noapte (cu lumini specifice).

**2.3.6.** Pentru siguranța operării aeronavelor, zonele de aerodrom cu restricții de utilizare: piste și căi de rulare închise (sau părți ale acestora), zone inutilizabile, suprafața pistei până la prag etc., trebuie semnalizate corespunzător pe timp de zi și pe timp de noapte, prin marcaje, panouri, balize și lumini specifice.

**2.3.7.** Mijloacele vizuale utilizate (marcaje, panouri, balize, lumini) trebuie să fie conforme cu prevederile reglementărilor aeronautice de profil.

### **Art. 3.5. Spațiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor**

#### **3.5.1.**

(1) Cu scopul asigurării controlului traficului aerian din vecinătatea aerodromurilor, în spațiul aerian aferent se stabilesc, în condițiile pct. 3.2.3 și 3.2.4, următoarele structuri de spațiu aerian controlat:

a) zona de control de aerodrom/CTR (conf. AIP România, secțiunea AD 2);

b) regiune terminală de control/TMA (conf. AIP România ENR 2.1-3).

(2) Structurile de spațiu aerian controlat, inclusiv cele menționate la alin. (1), fac obiectul reglementărilor aeronautice privind procedurile de navigație aeriană.

**3.5.2.** În interesul siguranței traficului aerian, al protejării rutelor de plecare/sosire instrumentală standard (SID/STAR), al procedurilor de apropiere instrumentală și al de decolare, al MRVA, al MSA, al AMA în structurile de spațiu aerian controlat precizate la pct. 3.5.1 alin. (1) sunt interzise fără avizul AACR:

a) amplasarea de obstacole/obiective de orice fel care, prin prezență sau funcționare, implică risc de coliziune și/sau pot afecta regularitatea traficului aerian;

b) concentrarea de obstacole peste limita/densitatea maximă reglementată.

**3.5.3.** Criteriile de proiectare/protecție a procedurilor de zbor instrumental și alitudinilor minime MRVA, MSA, AMA sunt cele descrise în ICAO Doc 8168 - PANS-OPS.

**3.5.4.** Propunerile privind modificarea sau anularea procedurilor de zbor instrumental sau a altitudinilor minime menționate la pct. 3.5.2 pot avea la bază studii aeronautice întocmite doar de către furnizori de servicii de proiectare proceduri de zbor instrumental recunoscuți de către AACR, care îndeplinesc cerințele reglementării RACR-CPPZI și ale reglementărilor ICAO specifice.

#### **Art.**

**4.3. Pentru facilitarea identificării de către autoritățile administrației publice locale a amplasamentelor aflate sub incidența servituților aeronautice civile și a înălțimilor peste care obstacolele corespondente trebuie evaluate și avizate de AACR:**

**4.3.1.** Corelat cu zonele de siguranță definite la pct. 3.3, în vecinătatea aerodromurilor pentru avioane se consideră zonele de referință cu următoarele caracteristici generale:

#### **4.3.1.4.**

(1) Zona II:

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz;

- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;

- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

#### **4.3.1.5.**

(1) În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III și IV, interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

(2) În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III și IV, este necesară solicitarea și obținerea avizelor AACR pentru toate obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

#### **Art.**

**4.4. În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:**

##### **4.4.4. În Zona II:**

**a)** clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;

**b)** construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;

**c)** obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);

**d)** stații radio (radiodifuziune, TV);

**e)** stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatorii);

**f)** activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);

**g)** deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;

**h)** instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;

**i)** trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;

**j)** alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

#### **Art.5.7.**

(1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).

(2) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

(3) Dacă zonele cu servituți aeronautice civile se extind peste mai multe unități administrativ-teritoriale, procedura indicată la alin. (1) și (2) trebuie să fie derulată de fiecare din tre autoritățile administrației publice locale implicate, potrivit părții care îi revine, a stfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale și unitatea regimului de protecție instituit.

### III. ZONIFICAREA TERITORIILOR INTRAVILANE

#### 8. Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în volumul I al Planului Urbanistic General – Memoriu General. Tipurile de zone funcționale din interiorul comunei Șeica Mare sunt următoarele:

- a) **Zona centrală (C)** – cuprinde instituțiile și serviciile publice, cu toate dotările existente în localități și cu dotările propuse.  
O zonă centrală a fost delimitată atât pentru reședința de comună, Șeica Mare, cât și pentru satele aparținătoare Boarta, Buia, Șteneș, care a primit indicativul **C** pentru fiecare sat.
- b) **Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (L)** – cuprinde două tipuri de subzone:
  - subzona locuințelor și anexelor gospodărești existente (**Le**) în toate satele comunei;
  - subzona locuințelor și anexelor gospodărești propuse (**Lp**), pe terenuri ce necesită reparcelarea; zona a fost delimitată în satele Șeica Mare și Buia.
- c) **Zona unităților industriale/depozitare/servicii (I)** – delimitată numai pentru satul Șeica Mare; cuprinde subzona unităților industriale existente (**Ie**), situate în nordul trupului de bază, și subzona unităților industriale propuse (**Ip**), situate în nordul, respectiv în sudul trupului de bază Șeica Mare.
- d) **Zona unităților agrozootehnice (A)** – delimitată pentru satele Șeica Mare, Boarta și Mighindoala; cuprinde subzona unităților agrozootehnice existente (**Ae**).
- e) **Zona de gospodărire comunală/cimitire (GC)** – este prezentă în toate satele comunei Șeica Mare; cuprinde subzona cimitire existente (**Gce**), pentru satele Șeica Mare, Boarta, Buia, Petiș, Șteneș, și subzona cimitire propuse (**Gcp**), pentru satul Mighindoala.

- f) **Zona pentru spații plantate, agrement, sport (Ts)** a fost delimitată numai pentru satul Șeica Mare, fiind incluse suprafețele propuse a fi alocate pentru sport, cu subzona: **Tsp** – complex sportiv propus.
- g) **Zona căilor de comunicație rutieră (Cc)** – cuprinde următoarele tipuri de subzone:
- subzona căilor de comunicație rutieră, existentă în toate satele comunei;
  - subzona căilor de comunicație feroviară, existentă doar în satul Șeica Mare.
- h) **Zona construcțiilor aferente echipării edilitare (E)** – a fost delimitată în toate satele și cuprinde subzona construcțiilor edilitare propuse (**Ep**), pentru care se au în vedere suprafețele destinate amplasării construcțiilor speciale impuse de realizarea unor sisteme permanente de alimentare cu apă și de canalizare menajeră.

## IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

### **ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC(C)**

#### Capitolul 1. Generalități

Zona centrală este amplasată de regulă în centrul de greutate al satelor componente ale comunei Șeica Mare și este străbătută de principala cale de comunicație a comunei.

**Art.1. Funcțiunea dominantă:** deservirea generală a vieții economice și sociale din sat, în această zonă găsindu-se următoarele instituții: Primăria, Poliția, Poșta, Cămine Culturale, Dispensarul uman, școli, biserici, magazine.

**Art.2. Funcțiunile complementare** admise în zonă sunt: locuirea, circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi, de agrement și echiparea edilitară, spații comerciale, spații de depozitare activități gospodărești, parcări.

#### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art.3. Utilizări permise:** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:

- locuințe individuale, adăugiri, mansardări, supraetajări, anexe gospodărești;
- construcții cu destinație diversă, nepoluantă (comerț, servicii, depozite);
- schimbarea destinației unor construcții în conformitate cu funcțiunea dominantă a zonei sau cu funcțiunile complementare;
- amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase);
- amplasarea de firme, reclame comerciale, bannere, panouri publicitare;
- rețele edilitar-gospodărești;
- lucrări de modernizare rețele stradale.

**Art.4. Utilizări permise cu condiții:** schimbări de destinații pentru:

- comerț;
- prestări servicii.

**Art.5. Utilizări interzise:**

- unități de producție industrială de orice tip;
- unități de prestări servicii poluante;
- adăposturi noi pentru animale.

### Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**Art.7. Amplasarea față de drumurile publice** a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. Orice construcție în zona de protecție a drumurilor publice va fi autorizată numai cu condiția ca aceasta să nu influențeze buna desfășurare a circulației. Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă și publicitate.

**Art.8. Amplasarea construcțiilor** noi va fi retrasă față de aliniamentul existent pentru a permite respectarea zonei de protecție a DN și DJ. În cazul amplasării unor dotări de interes public, retragerea față de aliniament se va mări astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția concretă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.Z., în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea acestui proiect.

**Art.9. Construcțiile** vor conserva structura morfospațială specific rurală, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat în cadrul locuințelor individuale și a construcțiilor de mai mică anvergură.

**Art.10. Amplasarea construcțiilor** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,60 m pentru fațadele piezișe, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**Art.11. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale; în cazul unor instalații individuale soluția tehnică va permite legarea lor la sistemul centralizat.

**Art.12. Dimensiunile parcelelor** ,pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică ce se vor dovedi necesare pentru comunitate, vor fi stabilite prin P.U.Z., recurgându-se la expropriere sau schimb de teren, pentru a trece suprafețele necesare în domeniul public al comunei.

**Art.13. Lucrările de modernizare**, extindere, supraetajare se vor putea autoriza fără a se recurge la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D., cu condiția încadrării în procedurile prezentului regulament.

**Art.14. Înălțimea construcțiilor** cu destinație publică va fi stabilită prin P.U.Z., dar va fi de minimum 2 și maximum 3 nivele, dintre care ultimul poate fi mansardat. De regulă,

construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri cu șarpantă. Pentru locuințe se admite și un singur nivel.

**Art.15. Aspectul exterior** al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului la învelitori, a culorilor stridente, precum și a placărilor cu marmură sau materiale ceramice la finisajele construcțiilor din zona centrală.

Se vor utiliza următoarele materiale:

- a) pentru învelitori – țiglă;
- b) pentru finisaje – tencuieli drișcuite var – ciment în culori pastel, inspirate din cele existente;
  - tâmplărie din lemn, lemn stratificat sau PVC;
  - zugrăveli cu var sau vopsea lavabilă;
  - vopsitorii în ulei.

**Art.16. Paleta cromatică:** conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza, ca finisaje și arhitectură, cu clădirea principală.

**Art.17. Autorizarea construcțiilor** va conține obligația creării sau păstrării spațiilor verzi. În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafața minimă stabilită prin Regulamentul general de urbanism, care vor participa la agrementarea incintei respective; se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

**Art.18. Terenurile** ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau gard viu cu înălțimea de maximum 0,80 m, cu un soclu opac, de cel mult 0,3 m înălțime.

**Art.19. Autorizarea construcțiilor** este permisă numai dacă este posibil accesul pietonal și carosabil din rețeaua stradală, fie prin servitute de acces. În mod excepțional se poate autoriza construirea fără acces asigurat, numai cu avizul unității teritoriale de pompieri. Accesele și curțile de serviciu, precum și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate, pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea concretă a acestora se va face prin P.U.Z.

**Art.20. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)** în cadrul parcelelor care cuprind obiectivele noi de interes public, va fi de cel mult 70%, iar în cazul locuințelor, de 40%.

**Art.21. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)** este de:

- 0,8 pentru obiective de interes public;
- 0,6 pentru locuințe.

**Art.22. În localități,** amplasarea dotărilor de interes public necesită elaborarea unui P.U.Z. pentru zona centrală.

## ***ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)***

### Capitolul I. Generalități

**Art.1. Zona de locuit** cuprinde 2 tipuri de subzone: subzona locuințelor existente (Le) și subzona locuințelor propuse (Lp). Aceste subzone vor fi diferențiate, în cadrul prezentului regulament, prin prevederi alternative la articolele acestuia, acolo unde este cazul.

**Art.2. Funcțiunea dominantă** a zonei este aceea de locuire și activități gospodărești.

**Art.3. Funcțiunile complementare** admise în zonă sunt: producția industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință curentă, ateliere meșteșugărești, servicii către populație, cult, cultură, învățământ, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodărești, adăposturi pentru animale cu capacitatea nelimitată, culturi agricole în cadrul parcelei aferente și construcții și amenajări de echipare edilitară.

### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art.4. Utilizări permise:** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

**Art.5. Utilizări permise cu condiții:** pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu, iar pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumul județean se va obține avizul Serviciului Administrativ Drumuri, Poduri și Calitatea Lucrărilor (S.A.D.P.C.L.) al Consiliului Județean.

**Art.6. Utilizări interzise:**

- locuințe în blocuri;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

**Art.7. Interdicții temporare de construire:** se stabilesc pentru zonele propuse pentru lotizare (extindere locuințe, în care se impune întocmirea unui plan urbanistic zonal care să definească coordonatele de bază ale zonei.

**Art.8. Interdicții definitive de construire,** în zone cu risc de inundație și de alunecări de teren.

### Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**Art.9. Orientarea construcțiilor** de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare. În cazul parcelărilor, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

**Art.10. Amplasarea** față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere a noilor construcții va respecta zona de protecție a drumului național sau comunal. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.D. în subzonele Lp, aceasta nu va putea fi mai mică decât zona de protecție amintită. În cazul construcțiilor de pe străzile secundare, se va respecta alinierea existentă.

**Art.11. Construcțiile** vor conserva structura morfospațială tradițională în zona Podișului Târnavelor. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,60 m pentru fațadele piezișe, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**Art. 12.Toate construcțiile nou realizate** vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului /proprietarului, în momentul realizării acesteia.

Amplasarea în interiorul parcelei se va realiza astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi, la calcan cu construcțiile învecinate;
- în regim semideschis, de regulă pe miezuina nordică, cu evitarea scurgerii apelor pluviale în proprietățile vecine.

În interiorul parcelei se va asigura:

- distanța minimă între construcții;

- accesul ușor al mijloacelor de intervenție;
- amplasarea anexelor gospodărești în partea posterioară a parcelei.

**Art.13. Autorizarea** racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale. Bazinele vidanjabile ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere vor fi prevăzute cu dispozitive de cuplare la viitoarea rețea.

**Art.14. Toate deșeurile organice** vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta la Depozitul de materiale recuperabile, organizat în reședința de comună, pentru toate satele comunei.

**Art.15. Amenajarea** platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide de la animale va fi obligatorie în fiecare gospodărie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, dar nu mai târziu decât termenul de valabilitate al prezentului P.U.G., care ulterior va fi controlat de către autoritățile publice locale.

**Art.16. Dimensiunile** parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- a) front la stradă de minimum 12,00 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**Art.17. Înălțimea** construcțiilor va fi de maximum 2 nivele, între care ultimul se recomandă a fi mansardat. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă.

**Art.18. Aspectul exterior** îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea tablei și azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor. Finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale vor fi deosebite.

**Art.19. Paleta cromatică:** conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

**Art.20. În cadrul fiecărei parcele** se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10,00 mp, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se recomandă dublarea împrejuririi existente cu gard viu.

**Art.21. Parcelele** vor avea spre stradă împrejuriri decorative, netransparente, cu înălțimea minimă de 1,50 m. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul local.

**Art.22. Accese:** se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

**Art.23. Parcajele** necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.24. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)** în cadrul parcelor care cuprind locuințe va fi de 40%, iar pentru funcțiunile complementare de 70%.

**Art. 25. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)** este de:

- 0,8 pentru obiective de interes public;
- 0,6 pentru locuințe.

**Art.26. Terenurile agricole** din intravilan aflate în prezent în circuit agricol, care aparțin gospodăriilor, fiind incluse organic în zona de locuit și funcțiuni complementare, vor fi scoase din circuit în mod treptat prin Autorizațiile de Construire.

**Art.27. Pentru stimularea creșterii animalelor** capacitatea adăposturilor pentru animale va fi nelimitată, cu condiția să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. Pentru capacități mai mari decât: 100 capete bovine, 500 capete porcine, 6000 capete găini, se vor elabora studii de impact asupra mediului, pe bilanțuri de mediu, pe baza cărora se va elibera acordul și/sau autorizația de mediu.

## **ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE (I)**

### Capitolul I. Generalități

**Art.1. Zona unităților industriale** reprezintă terenurile destinate pentru a asigura amplasamentele necesare unităților industriale.

**Art.2. Funcțiunea dominantă** a zonei: activități economice cu caracter industrial, nepoluante.

**Art.3. Funcțiunile complementare** admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, servicii, comerț, alimentație publică pentru utilizatorii zonei, cazare, alimentație publică, sport.

## Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art.4. Utilizări permise:** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

**Art.5. Utilizări permise cu condiții:**

- Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, exploatarea și explorarea resurselor subsolului, precum și respectarea prevederilor privind rezistența, stabilitatea în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului;
- Unitățile industriale, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în clădiri separate, la distanța de minim 15 m față de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

**Art.6. Utilizări interzise:** locuințe, construcții sociale, de cult, de sănătate, de cultură.

**Art.7. Interdicții temporare de construire:** se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu, care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile urbanistice de detaliu vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R., după anvergura investiției. Aprobarea unui P.U.D. restrâns, nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectivă.

## Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**Art.8. Orientarea construcțiilor** față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim, în funcție de procesul de producție respectiv.

**Art.9. Amplasarea față de drumurile publice** a construcțiilor ce adăpostesc obiective industrial - agrare va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

**Art.10. Regimul de aliniere** va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,00 m.

**Art.11. Construcțiile** care aparțin aceleiași agent economic se vor amplasa, pe cât posibil, grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului.

**Art.12. Amplasarea construcțiilor** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (0,60 m pentru fațadele piezișe, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**Art.13. Toate construcțiile nou realizate** vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale, industrial-agrare și zootehnice își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului /proprietarului.

**Art.14. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale. Până la realizarea canalizării publice, unitățile industriale își vor rezolva această utilitate prin soluție locală, astfel executată încât să poată fi racordată ulterior la viitoarea rețea.

**Art.15. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate obiectivele industriale se vor stabili prin studiu de fezabilitate, în cazul terenurilor concesionate de la stat, și prin P.U.D., în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

**Art.16. Înălțimea construcțiilor** nu se reglementează, fiind determinată de procesele tehnologice.

**Art.17. În vederea asigurării** unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu tehnologia respectivă.

**Art.18. Parcelele** vor putea avea împrejmuiiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejmuirea pe toate laturile incintei.

**Art.19. Parcajele** necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.20. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)** în cadrul parcelelor care cuprind obiective industriale va fi de max 30 %.

**Art. 21. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)** în cadrul parcelelor care cuprind obiective industriale va fi de 0,6 .

**Art.22. Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi** din suprafața incintei va fi de 20%, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

## **ZONA UNITĂȚILOR AGROZOOOTEHNICE (A)**

### Capitolul 1. Generalități

**Art. 1. Zona unităților agricole cuprinde** terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a se amplasa unități agrozootehnice.

**Art. 2.Funcțiunea dominantă**: activități agrozootehnice.

**Art.3.Funcțiuni complementare** admise: circulație pietonală și carosabilă, sedii administrative, comerț, alimentație publică, spații verzi, servicii diverse, nepoluante.

### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art. 4. Utilizări permise**: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții**: Deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui plan urbanistic de detaliu. Pentru toate utilizările permise la art. 1 se va obține acordul de mediu. Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene se va obține avizul organelor competente.

**Art. 6. Utilizări interzise**: nu sunt.

**Art.7. Interdicții temporare de construire**: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile Urbanistice de Detaliu vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R. după anvergura investiției.

Aprobarea unui P.U.D. restrâns nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectivă.

### Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**Art.8. Orientarea construcțiilor** față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim, în funcție de procesul de producție respectiv.

**Art.9. Amplasarea** față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industrial-agrare va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

**Art.10. Regimul de aliniere** va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,00 m.

**Art.11. Construcțiile** care aparțin aceleiași agent economic se vor amplasa, pe cât posibil, grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului.

**Art.12. Amplasarea construcțiilor** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (0,60 m pentru fațadele piezișe, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**Art.13. Toate construcțiile** nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industrial-agrare și zootehnice își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului /proprietarului.

**Art.14. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor cu caracter agricol se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale. Până la realizarea canalizării publice, unitățile de producție își vor rezolva această utilitate prin soluție locală, astfel executată încât să poată fi racordată ulterior la viitoarea rețea.

**Art.15. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate obiectivele agrozootehnice se vor stabili prin studiu de fezabilitate, în cazul terenurilor concesionate de la stat, și prin P.U.D., în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic,

suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

**Art.16. Înălțimea construcțiilor** nu se reglementează, fiind determinată de activitățile pe care le adăpostesc.

**Art.17. În vederea asigurării** unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu activitățile respective.

**Art.18. Parcelele** vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejmuirea pe toate laturile incintei.

**Art.19. Parcajele** necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.20. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)** în cadrul parcelor care cuprind obiective agrozootehnice va fi stabilit prin P.U.D. sau prin studiu de fezabilitate.

**Art. 21. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)** în cadrul parcelor care cuprind obiective agrozootehnice va fi stabilit prin P.U.D. sau prin studiu de fezabilitate.

**Art.22. Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi** din suprafața incintei va fi de 20%, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

## ***ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC)***

### Capitolul 1. Generalități

**Art. 1. Zona de gospodărire comunală** cuprinde subzona cimitire existente (Gce) și cimitire propuse (Gcp).

**Art. 2. Funcțiunea dominantă** a zonei este înhumarea cadavrelor umane.

**Art. 3. Funcțiuni complementare** admise: serviciu de pompe funebre, capele, spații verzi, circulație pietonală și carosabilă, rețele edilitare.

### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art. 4. Utilizări permise:**

- amenajarea aleilor în cimitire;
- amenajarea spațiilor verzi în cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, monumente funerare, etc.);
- instalații edilitare necesare în cimitire;
- împrejmuirea cimitirelor.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții:**

- distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și zonele de locuit este de 50 m de la limita cimitirului la limita lotului.

Distanța de mai sus poate fi modificată pe baza studiilor de impact avizate de institute de specialitate.

**Art. 6. Utilizări interzise:** orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de mai sus.

### Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**Art. 7. Amplasare și orientarea construcțiilor** în cimitire se va face astfel încât să se respecte normele de cult.

**Art. 8. Înhumarea cadavrelor** va respecta normele de igienă impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

**Art. 9. Împrejmuirile la cimitire** vor fi decorative, transparente, dublate de gard viu. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

## ***ZONA DE SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT (Ts)***

### Capitolul 1. Generalități

**Art. 1. Ca tip de zonă**, zona **Tsp** este prezentă numai în satul Șeica Mare.

**Art. 2. Funcțiunea dominantă:** desfășurarea activităților sportive

**Art. 3. Funcțiuni complementare** admise: spații de agrement, parcări, servicii de cazare, alimentație publică, comerț cu produse alimentare și nealimentare, circulația pietonală, rețele tehnico – edilitare.

### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art. 4. Utilizări permise:** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții:** terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu. Pentru construcțiile din zona de protecție a drumurilor județene se va obține avizul organelor competente.

**Art.6. Utilizări interzise:** toate tipurile de construcții și amenajări care nu corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.

### Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**Art. 7. Amplasarea terenurilor de sport** : în aer liber va respecta alinierea pe direcția nord-sud, cu o abatere admisibilă de 15 grade est sau vest.

**Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice** a construcțiilor specifice zonei va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil și a parcajelor necesare, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

**Art. 9.Regimul de aliniere** va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,00 m.

**Art. 10. Amplasarea construcțiilor** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (0,60 m pentru fațadele piezișe, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**Art. 11. Toate construcțiile nou realizate** vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele cu caracter sportiv își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului-proprietarului.

**Art. 12. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă** a construcțiilor din zona Ts se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale.

**Art. 13. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate obiective cu caracter sportiv se vor stabili prin studiul de fezabilitate, în cazul terenurilor concesionate de la stat, și prin P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

**Art. 14. Regimul de înălțime a construcțiilor** va fi de maximum 2 nivele. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri cu șarpantă.

**Art. 15. Aspectul îngrijit al construcțiilor** va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor.

**Art. 16. Parcelele** vor putea avea împrejurimi transparente din materiale rezistente sau gard viu, cu înălțimea de minimum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ.

**Art. 17. Parcajele** necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art. 18. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**, în cadrul parcelelor care cuprind obiective sportive, va fi stabilit prin P.U.D. sau prin studiu de fezabilitate.

**Art. 19. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**, în cadrul parcelelor care cuprind obiective sportive, va fi stabilit prin P.U.D. sau prin studiu de fezabilitate.

## **ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (CC)**

### Capitolul 1. Generalități

**Art. 1. Funcțiunea dominantă** este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto și cu tracțiune animală, a bicicliștilor și a pietonilor, precum și circulația feroviară. Subzonele au fost fixate în funcție de categoria căii de comunicație (Ccf, Ccn, Ccs).

**Art. 2. Funcțiuni complementare admise:** spații verzi, rețele tehnico-edilitare, alte funcțiuni permise în zona de protecție a drumului și a căii ferate.

### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

**Art. 3. Utilizări permise:** amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic.

**Art. 4. Utilizări permise cu condiții:** pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor și a căii ferate se va obține avizul organelor competente.

**Art. 5. Utilizări interzise:** orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumurilor principale sau secundare, specificate în Legea drumurilor și H.G.R. nr. 36/1996. De asemenea, în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, se interzice amplasarea

oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei ferate sau a semnalelor feroviare, efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului sau modificarea echilibrului freatic, precum și depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare (O.U.G. nr. 12/1998).

### Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformarea a construcțiilor

**Art. 6. Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale și feroviare** se va face respectând normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.144/1 - 90.

## **ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ (E)**

### Capitolul 1. Generalități

**Art. 1. Zona este identificată** în toate satele comunei și cuprinde:

- subzona amenajărilor propuse pentru realizarea infrastructurii edilitare a comunei.

**Art. 2. Funcțiunea dominantă:** activități de exploatare a sistemelor edilitar-gospodărești aflate în proprietate publică (sistem de alimentare cu apă și sistem de canalizare menajeră).

**Art. 3. Funcțiuni complementare** admise: spații verzi, servicii pentru întreținerea și exploatarea sistemelor edilitar-gospodărești, căi de acces.

### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art. 4. Utilizări permise:** construcții și amenajări specifice sistemelor de alimentare cu apă și canalizare, precum și serviciilor de deservire și exploatare a acestora.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții:**

Toate construcțiile și amenajările vor avea asigurată zona de protecție sanitară în suprafața prevăzută de lege, împrejmuită.

**Art. 6. Utilizări interzise permanent:** orice construcție care nu corespunde funcțiunii dominante sau funcțiilor complementare admise, fără nici o excepție.

### Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**Art. 7. Distanța minimă de protecție sanitară** este de 500 m față de zona locuită.

**Art. 8. Incintele** vor avea acces direct la o cale publică de acces.

**Art. 9. Racordarea la rețelele edilitar-gospodărești** se va face conform normelor specifice.

**Art.10. Înălțimea construcțiilor** se va determina din punct de vedere al necesităților tehnologice.

**Art. 11. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)** va fi stabilit conform normelor specifice.

**Art. 12. Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)** va fi stabilit conform normelor specifice.

**Art. 13. Se vor asigura**, în mod obligatoriu, **plantații de aliniament și perdele de protecție** față de vecinătăți.

**Art. 14. Se vor asigura obligatoriu împrejuriri** transparente din materiale rezistente, cu înălțimea de minimum 1,80 m.

## V. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

## 5.1. Generalități

La stabilirea unităților teritoriale de referință, s-au avut în vedere:

- omogenitatea funcțională, structurală și morfologică;
- posibilitatea stabilirii unor condiții specifice de construibilitate;
- limitele naturale identificate.

În comuna Șeica Mare s-au diferențiat **33 unități teritoriale de referință**, descrise în continuare.

## 5.2. Unități teritoriale de referință (U.T.R.)

### ***Pentru satul Șeica Mare***

**U.T.R. 1** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei centrale a satului Șeica Mare. Construcțiile de interes general și suprafețele de teren aferente sunt evidențiate în partea desenată, în mod special:

- Ceî1 – Școală cu clasele I - IV;
- Ceî2 – Școală cu clasele V - VIII;
- Cce – Primăria;
- Cda – Poliția;
- Cea1 - Poșta;
- Cea2 – C.E.C.;
- Cebe – Biserica evanghelică;
- Cef – Stația C.F.R.;
- Cds – Cabinet medical uman.

Celelalte suprafețe din cadrul U.T.R. 1 sunt destinate locuințelor (**Lc**).

**U.T.R. 2** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le1**, situată în nord-estul trupului de bază Șeica Mare.

**U.T.R. 3** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le2**, situată în nord-vestul trupului Șeica Mare. Ca funcțiune complementară, în U.T.R. 3 s-a identificat:

- Gce1 – cimitir evanghelic existent, amplasat în vestul unității teritoriale.

**U.T.R. 4** – cuprinde suprafața destinată zonei de locuințe existente, **subzona Le3**, situată în vestul trupului de bază Șeica Mare.

**U.T.R. 5** – cuprinde suprafața destinată zonei de locuințe existente, **subzona Le4**, situată în sud-vestul trupului de bază Șeica Mare.

**U.T.R. 6** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le5**, amplasată în sudul trupului de bază Șeica Mare. Ca funcțiuni complementare, în U.T.R. 6 s-au identificat:

- Cec – Căminul cultural;
- Cebo1 – Biserica ortodoxă;
- Cebc – Biserica catolică;
- Gce2 – Cimitir catolic și ortodox existent.

**U.T.R. 7** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le6**, amplasată în estul trupului de bază Șeica Mare. Ca funcțiuni complementare, în U.T.R. 7 s-au identificat:

- Cebo2 – Biserica ortodoxă;
- Ceî3 – Grădiniță;
- Ceî4 – Școală cu clasele I – IV;
- Gce3 – Cimitir ortodox existent;
- Gce4 – Cimitir ortodox existent;
- Ee – Stație de reglare și măsurare a gazului metan existentă.

**U.T.R. 8** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei agrozootehnice existente, **subzonele Ae1, Ae2**, amplasate în nordul trupului de bază Șeica Mare.

**U.T.R. 9** – cuprinde **subzona le1**, zonă industrială existentă, situată în nordul trupului de bază.

**U.T.R. 10** – cuprinde suprafața destinată zonei de locuințe propuse, **subzonele Lp1, Lp2, Lp3, Lp4 și Lp5** situate în diferite părți trupului de bază Șeica Mare.

**U.T.R. 11** – cuprinde **subzona Gcp**, propunere extindere cimitir evanghelic, situat în vestul trupului de bază Șeica Mare.

**U.T.R. 12** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei unităților industriale propuse, **subzonele lp1, lp2**, situate în nordul, respectiv sudul trupului Șeica Mare.

**U.T.R. 13** – cuprinde suprafețele situate în sudul trupului de bază, propuse pentru complex sportiv (**subzona Tsp1**), respectiv pensiune și stație alimentare cu combustibil lichid (**subzona Ttp1**).

### ***Pentru satul Boarta***

**U.T.R. 14** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei centrale a satului Boarta. Construcțiile de interes general și suprafețele de teren aferente sunt evidențiate în partea desenată, în mod special:

- Ceî1 – Școală cu clasele I-IV;
- Cebo – Biserica ortodoxă;
- Cec – Căminul cultural;

Celelalte suprafețe din cadrul U.T.R. 14 sunt destinate locuințelor (**Lc**).

**U.T.R. 15** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le1**, situată în estul trupului de bază Boarta. Ca funcțiuni complementare, în această unitate teritorială s-au identificat:

- Cebe – Biserica evanghelică;
- Cea – Poșta;

**U.T.R. 16** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le2**, situată în nord-estul trupului Boarta. Ca funcțiuni complementare, în această unitate teritorială s-au identificat:

- Cds – Cabinet medical uman;
- Gce1 – Cimitir ortodox existent;
- Gce2 – Cimitir evanghelic existent.

**U.T.R. 17** – cuprinde suprafața destinată zonei agrozootehnice existente, **subzona Ae1**, situată în nordul trupului de bază Boarta.

### ***Pentru satul Buia***

**U.T.R. 18** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei centrale a satului Buia. Construcțiile de interes general și suprafețele de teren aferente sunt evidențiate în partea desenată, în mod special:

- Cebo – Biserica ortodoxă;
- Cec – Căminul cultural.

Celelalte suprafețe din cadrul U.T.R. 18 sunt destinate locuințelor (**Lc**).

**U.T.R. 19** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le1**, situată în nordul trupului de bază Buia. Ca funcțiuni complementare, în această unitate teritorială s-au identificat:

- Cebc – Biserica catolică;
- Cds – Cabinet medical uman;
- Gce1 – Cimitir evanghelic existent.

**U.T.R. 20** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le2**, situată în sudul trupului Buia. Ca funcțiuni complementare, în această unitate teritorială s-au identificat:

- Cda – Poliția;

- Cebe – Biserica evanghelică.

### ***Pentru satul Șteneea***

**U.T.R. 21** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei centrale a satului Șteneea. Construcțiile de interes general și suprafețele de teren aferente sunt evidențiate în partea desenată, în mod special:

- Cebo – Biserica ortodoxă;
- Ceî – Școală cu clasele I-IV.

Celelalte suprafețe din cadrul U.T.R. 21 sunt destinate locuințelor (**Lc**).

**U.T.R. 22** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le1**, situată în nordul trupului de bază Șteneea.

**U.T.R. 23** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le2**, situată în sudul trupului Șteneea. Ca funcțiuni complementară, în această unitate teritorială s-a identificat:

- Gce1 – Cimitir ortodox existent.

### ***Pentru satul Petiș***

**U.T.R. 24** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le1**, situată în nord-vestul trupului de bază Petiș. Ca funcțiuni complementare, în această unitate teritorială s-au identificat:

- Cebe – Biserica evanghelică;
- Ceî – Școală cu clasele I-IV.

**U.T.R. 25** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le2**, situată în sud-vestul trupului de bază Petiș. Ca funcțiuni complementare, în această unitate teritorială s-au identificat:

- Cec – Căminul cultural;
- Cds– Cabinetul medical uman.

**U.T.R. 26** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le3**, situată în estul trupului Petiș. Ca funcțiuni complementare, în această unitate teritorială s-au identificat:

- Cebo – Biserica ortodoxă;
- Gce1 – Cimitir ortodox existent.

### ***Pentru satul Mighindoala***

**U.T.R. 27** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de locuințe existente, **subzona Le1**. Ca funcțiuni complementare, în această unitate teritorială s-au identificat:

- Cebe – Biserica evanghelică;
- Cebo – Biserica ortodoxă;
- Cec – Căminul cultural;
- Ae1 – Sector agrozootehnic existent.

**U.T.R. 28** – cuprinde suprafața destinată, ca funcționalitate, zonei de cimitire propuse, **subzonele Gcp1**, cimitir ortodox propus în vest.

### **TRUPURI IZOLATE**

**U.T.R. 29** – cuprinde subzonele propuse pentru echiparea tehnico-edilitară (**Ep**):

- **Ep1** – (trup izolat 7) - propunere front de captare la mal a apei, situat la nord-est față de trupul de bază Șeica Mare (S = 0,06 ha);
- **Ep2** – (trup izolat 8) – propunere rezervor stocare apă, plus stație de tratare a apei, situat la est de trupul de bază (S = 0,10 ha);
- **Ep3** – (trup izolat 9) – propunere stație de epurare a apelor uzate, situată la nord de trupul de bază Șeica Mare (S = 0,22 ha);
- **Ep4** – (trup izolat 10) - propunere front de captare a apei, situat la sud-vest față de trupul de bază Buia (S = 0,50 ha);
- **Ep5** – (trup izolat 11) – propunere rezervor stocare apă, plus stație de tratare a apei, situat la sud-vest de trupul de bază Buia (S = 0,12 ha);
- **Ep6** – (trup izolat 12) – propunere stație de epurare a apelor uzate, situată la nord-vest de trupul de bază Buia (S = 0,10 ha);
- **Ep7** – (trup izolat 13) - propunere front de captare a apei, situat la vest față de trupul de bază Șteneș (S = 0,50 ha);
- **Ep8** – (trup izolat 14) – propunere rezervor stocare apă, plus stație de tratare a apei, situat la vest de trupul de bază Șteneș (S = 0,12 ha);
- **Ep9** – (trup izolat 15) - propunere front de captare a apei, situat la sud-vest față de trupul de bază Petiș (S = 0,25 ha);
- **Ep10** – (trup izolat 16) – propunere rezervor stocare apă, plus stație de tratare a apei, situat la sud-vest de trupul de bază Petiș (S = 0,12 ha);

- **Ep11** – (trup izolat 17) - propunere front de captare a apei, situat la est față de trupul de bază Mighindoala (S = 0,25 ha);
- **Ep12** – (trup izolat 18) – propunere rezervor stocare apă, plus stație de tratare a apei, situat la est de trupul de bază Mighindoala (S = 0,12 ha).

**U.T.R. 30** – trup izolat 19 - propunere cimitir evanghelic, **subzona Gcp**, situat în nordul satului Petiș (S = 0,66 ha).

**U.T.R. 31** – trup izolat 20 - cuprinde Halta C.F.R. Veseud, **subzona Cef**, situată la sud de trupul Șeica Mare (S = 0,27 ha).

**U.T.R. 32** – trupuri izolate 21, 22 - cuprind construcții existente, **subzonele Cei1** (S = 0,18 ha) **și Cei2** (S = 0,18 ha), situate la est de trupul Boarta.

**U.T.R. 33** – trupuri izolate - cuprinde zona de locuințe propuse, **subzona Lp6** (trupul 23), situate la est de trupul Buia (S = 0,66 ha), **subzona Lp4** (trupul 24), situat la nord de trupul Șeica Mare (S = 9,88 ha) și **subzona Lp5** (trupul 25), situat la nord-est de trupul Șeica Mare (S = 4,10 ha).

## **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA LOR ULTERIOARĂ**

### **1.1. Construcții administrative**

- 1.1.1. Sedii de Primărie: în satul reședință de comună – zona centrală.
- 1.1.2. Sedii de partid: în satul reședință de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.
- 1.1.3. Sedii de sindicate, culte, fundații, O.N.G.-uri, asociații, agenții, fonduri, în satul reședință de comună sau pe principalele artere de circulație.
- 1.1.4. Sedii de birouri: în satul reședință de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zona de interes.

### **1.2. Construcții comerciale**

- 1.2.1. Magazin general – în satul reședință de comună – zona centrală sau zona de locuințe, cu acces ușor din căile de comunicații existente.
- 1.2.2. Piața agroalimentară: în zona de interes comercial sau la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.
- 1.2.3. Unități mici de comerț nealimentar și alimentară: în zone de interes comercial, evitându-se zonele poluate.
- 1.2.4. Unități de alimentație publică: în zonele de interes comercial sau în zona de agrement; se poate admite amplasarea lor la parterul locuințelor, numai cu condiția izolării totale împotriva zgomotului, aburului, mirosului.
- 1.2.5. Servicii: în zona centrală, comercială sau de agrement; se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit.
- 1.2.6. Autoservice: la limita zonei industriale; se vor evita sursele de poluare chimică și zonele de afluență a publicului.

### **1.3. Construcții de cult**

- 1.3.1. Biserici: în zona centrală, unde cultul este permis ca funcțiune complementară.

1.3.2. Cimitire: la marginea localităților; extinderea cimitirelor se va face cu respectarea prevederilor legale.

#### **1.4. Construcții de învățământ**

1.4.1. Grădinițe: în zona centrală sau în zona de locuințe, unde învățământul preșcolar este permis ca funcțiune complementară (distanța maximă de parcurs 500 m).

1.4.2. Școli primare: în zonele de locuit (distanța maximă de parcurs 1000 m).

1.4.3. Școli gimnaziale: în zonele de locuit (distanța maximă de parcurs 1000 m).

#### **1.5. Construcții de cultură**

1.5.1. Biblioteci

1.5.2. Cluburi

1.5.3. Cămine culturale

1.5.4. Cinematografe

- Toate se pot amplasa în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde. Este posibilă amplasarea lor în zona comercială, religioasă sau de agrement; se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

#### **1.6. Construcții de sănătate**

1.6.1. Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie): se amplasează independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/ locuințe; se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

1.6.2. Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii): se pot amplasa în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.

#### **1.7. Construcții și amenajări sportive**

1.7.1. Complexe sportive

1.7.2. Stadioane

- Se pot amplasa în zone verzi, nepoluante și, pe cât posibil, în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

### **1.8. Construcții de agrement**

1.8.1. Spații de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri: în zona centrală, în zonele de locuințe sau în zonele de agrement; se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații.

### **1.9. Construcții de locuințe**

- Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații.

## CONDIȚII DE OCUPARE A TERENURILOR

### **2.1. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

2.1.1. Zone centrale: 70%;

2.1.2. Zona de locuințe: 40%;

2.1.3. Alte zone: nu este precizat P.O.T.- ul, dar se va aproba odată cu documentațiile de urbanism sau cu documentațiile de investiție.

### **2.2. Condiții speciale de amplasare în teren**

2.2.1. La construcțiile de învățământ se vor asigura (pe lângă zona ocupată de construcție): zonă de recreație, zonă de amenajări sportive, zonă verde, inclusiv grădină de flori. Cumulate, aceste spații vor reprezenta cel puțin 22 mp/copil (grădinițe), respectiv 20 mp/elev (școli).

Procentul maxim de ocupare a terenului: - 25% (construcție);  
- 75% (amenajări).

2.2.2. La construcțiile de sănătate, în general, amplasamentul se va organiza pe 3 zone: zona ocupată de construcție, zona ocupată de accese, alei, parcaje și zona verde.

La creșe, va mai exista în plus o zonă tehnico – gospodărească.

Ocupare teren: POT max 20%

Condiții speciale creșă: 25 mp/copil

2.2.3. La construcții și amenajări sportive – amplasamentul va permite organizarea a trei zone funcționale: zona ocupată de construcții, zona pentru alei, drumuri, parcaje și zona pentru spații verzi.

P.O.T. max:

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

2.2.4. La construcțiile edilitare – procentul de ocupare a terenului, amplasarea în cadrul terenului sau regimul de înălțime se vor determina corespunzător regimului tehnologic. Toate construcțiile edilitare în domeniul gestionării resurselor de apă vor avea o zonă de protecție sanitară determinată conform legii.

## **ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

### **3.1. Construcții administrative**

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

### **3.2. Construcții comerciale**

Orientarea se va face în funcție de situație, urmărindu-se, pe cât posibil, conturarea unor spații însorite pentru public și orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor.

### **3.3. Construcții de cult**

Orientarea față de punctele cardinale se va face în conformitate cu cerințele cultului.

### **3.4. Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții pentru învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi către sud – est, sud, sud vest. Bibliotecile, laboratoarele, atelierelor vor avea orientarea spre nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă pe direcția nord –sud.

### **3.5. Construcții de sănătate**

În funcție de posibilități, se va urmări orientarea spre punctele cardinale pentru a asigura însorirea la saloane și rezerve. Pentru creșe se va urmări ca spațiile de joacă să fie orientate spre sud – est, sud, sud – vest.

### **3.6. Construcții de cultură**

Vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord, nord – est, nord – vest. În cazul când nu este posibil, se va cere o soluție pentru evitarea însoririi.

### **3.7. Construcții și amenajări sportive**

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

### **3.8. Construcții de locuințe**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## **ACCESE CAROSABILE**

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.

### **4.1. Construcții administrative**

4.1.1. Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1, pct. 1.1.1, vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II –a, după caz;
- accesele 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 a clădirii;
  - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locuri de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1, pct. 1.1.2.-1.1.4., vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

### **4.2. Construcții comerciale**

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

4.2.2. 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.

### **4.3. Construcții de cult**

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

#### **4.4. Construcții de cultură**

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

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

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

#### **4.5. Construcții de învățământ**

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

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

#### **4.6. Construcții de sănătate**

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

4.6.2. 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 P.S.I.;

4.6.3. 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 m lățime, pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

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

#### **4.7. Construcții și amenajări sportive**

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

4.7.2. 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 terenului de sport;
- alei carosabile de circulație curentă, de minim 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere, de minim 6 m lățime.

#### **4.8. Construcții și amenajări de agrement**

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

#### **4.9. Construcții de turism**

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

4.9.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 m, vor avea o lățime de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.9.3. Numărul acceselor și conformarea lor se va duce în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

#### **4.10. Construcții de locuințe**

4.10.1. Pentru locuințe unifamiliale cu accese și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maxim 25 m, vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături):
  - cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de maxim 100 m – minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.10.2. Pentru 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 unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de maxim 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de 30 m până la maxim 100 m – minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.10.3. Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute

cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

#### **4.11. Toate categoriile de construcții**

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 m și o înălțime de 3,5 m.

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

## **PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Normativului P 132 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

### **5.1. Construcții administrative**

5.1.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1., va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 – 40 salariați, plus un spor de 30%; atunci când construcțiile cuprind săli de conferință și alte spații destinate reuniunilor, se vor prevedea 1 –2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. Pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.2. – 1.1.4, va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

### **5.2. Construcții comerciale**

5.2.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției, pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției, pentru unități de 400 – 600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției, pentru complexe comerciale de 600 – 2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției, pentru complexe comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

5.2.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă.

5.2.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### **5.3. Construcții de cult**

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

#### **5.4. Construcțiile de cultură**

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

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1, la pct. 1.5.1. – 1.5.4., câte un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală.

#### **5.5. Construcții de învățământ**

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

5.5.2. Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

#### **5.6. Construcții de sănătate**

5.6.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1, pct. 1.6.1., câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1, pct. 1.6.2., cât un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

#### **5.7. Construcții sportive**

5.7.1. 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:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1, pct. 1.7.1., un loc de parcare la 5 – 20 locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1, pct. 1.7.2., un loc de parcare la 30 de persoane;

5.7.2. La cele rezultate conform pct. 5.7.1. se vor adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 – 3 locuri de parcare pentru autocar.

## **5.8. Construcții și amenajări de agrement**

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

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

## **5.9. Construcții de turism**

5.9.1. 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;

5.9.2. Pentru moteluri se vor asigura 4 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

## **5.10. Construcții de locuințe**

5.10.1. 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 locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 – 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.10.2. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100 %.

## **5.11. Construcții industriale**

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

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

## **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

### **6.1. Construcții administrative și financiar-bancare**

6.1.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1, pct. 1.1.1., vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, pe minim 15% din suprafața terenului.

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1, pct. 1.1.2. – 1.1.4., și pentru cele financiar-bancare, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, pe minim 10 % din suprafața totală a terenului.

6.1.3. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

### **6.2. 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, pe 2 – 5 % din suprafața totală a terenului.

### **6.3. 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 prin Regulamentul Local de Urbanism.

### **6.4. 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, pe 10 – 20% din suprafața totală a terenului.

### **6.5. Construcții de sănătate**

6.5.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1, pct. 1.6.1. și 1.6.2., 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 m<sup>2</sup>/bolnav.

### **6.6.Construcții și amenajări sportive**

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, pe minim 30% din suprafața totală a terenului.

### **6.7.Construcții de turism și agrement**

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului.

### **6.8.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 m<sup>2</sup>/locuitor.

### **6.9.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.

## **RECOMANDĂRI PRIVIND ZONA DE PROTECȚIE ISTORICĂ**

La reabilitarea construcțiilor de zonă se vor avea în vedere următoarele recomandări:

### **• PĂSTRAREA CARACTERISTICILOR FAȚADELOR**

Compoziția inițială (ferestre, uși, elemente decorative) la construcțiile vechi din zona de protecție istorică se va păstra sau se va reface. Golurile de pe fațadă (ferestre, uși) se vor păstra în forma și dimensiunile originale. Refacerea tencuielilor deteriorate, în special de ploi, se va realiza cu tehnologii și materiale adecvate. Betonul, mica, metalele, terasitul, piatra și gresia artificială, sticla colorată sunt interzise, fiind nepotrivite cu zona istorică. Tencuielile se vor reface cu mortar de var – ciment și vor fi protejate prin lucrări speciale de colectare corectă a apelor pluviale și cu lucrări speciale de combatere a fenomenului de igrasie. Culoarea zugrăvelilor, ca element important al fațadei, va fi aleasă, de preferință, cât mai aproape de culoarea inițială. Se va urmări, pe cât posibil, crearea unei compatibilități cromatice cu vecinătatea. Utilizarea mai multor culori la fațadă pentru evidențierea unor porțiuni, ornamente etc. se va face prin utilizarea unor nuanțe de culori de bază.

Placajele exterioare vor fi evitate. Instalațiile tehnice nu se vor monta pe fațadă.

### **• PĂSTRAREA CARACTERISTICILOR ACOPERIȘURILOR**

La reabilitarea acoperișurilor – se recomandă pentru învelitori, păstrarea pe cât posibil a țiglelor tradiționale. Înlocuirea parțială cu țigle noi va avea în vedere același tip și aceeași culoare. Se va evita folosirea țiglei profilate, a azbocimentului, a cartonului asfaltat, a tablei sau a materialelor plastice. Țiglele de coamă sau țiglele de protecție a aticurilor se vor îngloba în mortar. Lucarnele cu rol de iluminare și ventilare a podurilor vor fi unitare, ordonate, simetrice, după caz. La tâmplăria lucarnelor nu vor fi permise materiale plastice. Șorturile din tablă sau celelalte elemente de protecție din tablă se vor dimensiona la limită. Se vor evita mansardările. Coșurile de fum se vor reconstrui cât mai apropiat de modelul original. Evacuarea apelor meteorice va fi asigurată prin amenajări integrate cât mai bine în compoziția fațadei.

## • FERESTRELE

Se va urmări păstrarea imaginii istorice dată de ferestre prin: număr, format, dimensiuni, încadramente, profile.

Nu se vor modifica proporțiile golurilor și se va evita înlocuirea ferestrelor cu uși sau invers. Tâmplăria se va executa din lemn (inclusiv obloanele). Se vor interzice ruloarele moderne din material plastic. Grilajele și feroneriile se vor conserva acolo unde există.

Se recomandă folosirea geamurilor clare.

## • UȘILE ȘI PORȚILE

La reabilitarea sau construirea acestora se va urmări păstrarea structurii și compoziția.

Se vor utiliza metode tradiționale de reparare.

Înlocuirea sau repararea feroneriei va avea în vedere păstrarea stilului.

Ușile și porțile construcțiilor și curților din zona istorică se vor executa din lemn natur, vopsite cu vopsele pe bază de ulei de in. Culoarea porților și ușilor va fi integrată în contextul cromatic general al fațadei.

Se recomandă interzicerea practicării unor goluri în zidării pentru acces.

## • FIRME ȘI RECLAME

Tot mai solicitate de contextul economic, firmele și reclamele în centrul istoric vor fi încadrate în contextul general al fațadei. Reclama se va amplasa, de regulă, simetric și va avea o lungime determinată de vitrină și, de preferință, înscrisul se va aplica direct pe fațadă, fără a acoperi elementele decorative ale acesteia. De asemenea, se mai recomandă executarea de reclame în consolă, perpendicular pe fațadă, din metal (fier forjat). Reclamele și firmele nu se vor amplasa la etaj, ci doar la parterul clădirilor. Iluminarea reclamei va fi permisă doar dacă se realizează discret, fără agresivitate.

Culorile utilizate la suport și înscrisuri vor fi din gama cromatică a fațadelor.

## • INSTALAȚII TEHNICE

Se au în vedere următoarele:

- aparate de reglare, măsură, control pentru instalațiile de apă, canal, gaze naturale;
- antene T.V. sau parabolice;
- ventilatoare;

- cabluri, conducte;
- cutii poștale;

Se recomandă ca instalațiile menționate să nu fie amplasate pe fațadele clădirilor sau în locuri ușor vizibile din stradă.

Pentru a proteja aspectul străzii, se recomandă ca instalațiile edilitare (rețele electrice, telefonice, de gaze naturale, de apă și canalizare) să fie îngropate, în limita posibilului.

În situația în care unele instalațiile (cabluri, conductori, distribuitori) se montează pe fațade, acestea se vor monta în tencuială.

### • CURȚI INTERIOARE ȘI CLĂDIRI ANEXE

Este un segment al frontului construit, lăsat total în afara reglementărilor urbanistice. Pentru protejarea zonei istorice se recomandă curțile interioare; acolo unde există, vor fi menționate și conservate. În mod tradițional, funcțiunea curților interioare este o combinație echilibrată între gospodăresc și estetic, și se recomandă păstrarea acestei funcțiuni. Se recomandă amenajarea acestora cu rol de spații de joacă, odihnă, relaxare.

Curțile interioare se vor pava cu materiale naturale, de regulă în câmp discontinuu, cu asigurarea scurgerii apelor meteorice și cu asigurarea unui minim de spații verzi. Se va urmări asigurarea unor curți interioare curate, îngrijite, divers utilizabile.

Clădirile anexă pot fi utilizate și ca spații de locuit, cu unele îmbunătățiri. Nu se va accepta extinderea acestora în scopul creșterii animalelor.

## **DICȚIONAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENT**

### **1. ARIA CONSTRUITĂ**

Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota  $\pm 0,00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de  $0,4 \text{ m}^2$  și nișele cu aria mai mare de  $0,4 \text{ m}^2$ , precum și treptele și terasele neacoperite.

### **2. ARIA DESFĂȘURATĂ**

Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).

### **3. AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

### **4. AUTORIZARE DIRECTĂ**

Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism, până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a reglementărilor locale, conform legii.

### **5. AVIZ**

Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

### **6. AVIZ PRELABIL**

Actul prin care un avizator exprimă, înainte de elaborarea unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

### **7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU**

Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

## **8. BILANȚ TERITORIAL**

Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

## **9. CADASTRU GENERAL**

Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar.

## **10. CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR**

Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar – edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

## **11. CERTIFICAT DE URBANISM**

Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

## **12. CONSTRUCȚII PROVIZORII**

Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

## **13. DOMENIU PUBLIC**

Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ – teritoriale (județ, municipii, orașe, comune).

#### **14. EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ**

Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județului, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

#### **15. EXTRAVILAN**

Teritoriul din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

#### **16. INFRASTRUCTURA**

Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane.

Ex. : rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

#### **17. INSTITUȚII PUBLICE**

Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice, ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

## **18. INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE**

Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.

## **19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
- streșina lucarnelor.

## **20. MOBILIER URBAN**

Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, oglinzi de apă, împrejmui, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme, etc.

## **21.PATRIMONIU**

Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

## **22. PRESCRIPTIE**

Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire, prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

### **23. RAZA DE SERVIRE**

Distanța, exprimată în metri sau timp de acces, între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor servite de acestea.

Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr. 1 de la Regulamentul General de Urbanism.

### **24. 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.

### **25. REGULAMENTE DE URBANISM**

#### ***Regulamentul general de urbanism***

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/1999 (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996), care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial – administrative.

#### ***Regulamentul local***

Documentația aferentă planului urbanistic general (P.U.G.) și Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

### **26. RESTRICȚIE**

Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

### **27. REZERVARE (amplasament rezervat)**

Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.

## **28. SERVITUTE**

Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

- ***Servituți de utilitate publică***

Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- ***Servituți de interes privat***

Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

- ***Servituți de urbanism***

Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

## **29. SIT**

Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

## **30. SUBZONĂ**

Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

## **31. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

Suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane, pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

### **32. ZONĂ CENTRALĂ**

Teritoriul delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico – edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

### **33. ZONĂ CONSTRUIBILĂ**

Teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții, după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

### **34. ZONĂ FUNCȚIONALĂ**

Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

### **35. ZONĂ DE PROTECȚIE**

Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate, în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, etc.), în vederea unor acțiuni de protecție, conservare și punere în valoare a acestora.

Intocmit

Arh Neamtu Viorel

