

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAS LIPOVA, JUD. ARAD

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII
3. CONDIȚII DE APLICARE
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ
6. OBSERVAȚII

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

- Zc - ZONA CENTRALA
- M - ZONA MIXTĂ
- L - ZONA DE LOCUIT
- ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.
- C - ZONA CAI DE COMUNICATIE
- G - ZONA DE GOSPODĂRIE ORASULLĂ
- TDS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

ANEXA :

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI
SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAS LIPOVA, JUD. ARAD

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament local de urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al ORASULUI LIPOVA.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul ORASULUI LIPOVA, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

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

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

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

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);

- din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);

- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte;

1.4.a Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

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

1.5. Aprobarea regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului local (sau județean) și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ sau PUD se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G, este necesară modificarea acestuia, conform Legii.

1.6. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

1.8. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de doi parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.

+

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

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le aplică în corelare cu condițiile specifice ORASULUI LIPOVA.

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

3.3. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent (2003) și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii,

condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării destinației și încadrării modului de impozitare a terenurilor.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

4.1. ORASUL LIPOVA, face parte din localitățile rurale, caracterizate prin soluții de echipare tehnico - edilitară în sistem individual. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

Pentru construcții P÷P+2E:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafața minimă: 500 mp;
- front minim: 12 m;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

4.2. Parcelele cu o suprafața între 3000 mp. și 5000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor peste 1/3, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

- Pentru parcelele cu suprafața peste 5000 mp. se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.
- Parcelele cu suprafața sub 500 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.
- este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ parcelare.

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

5.1. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele *zone, subzone și unități teritoriale de referință*:

Zc- ZONA CENTRALA

M – ZONA MIXTĂ

M1- subzona locuințe individuale și servicii aferente locuirii;

M2- subzona activități industriale, depozitare și servicii;

M3- subzona servicii și spații verzi amenajate, odihnă, agrement;

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite;

L2 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L1i - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite, situată în zona de protecție a monumentelor istorice;

L2i - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3 niveluri din noile extinderi sau enclave neconstruite, situată în zona de protecție a monumentelor istorice;

ID - ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI AGROZOOTEHNICE

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - subzona zona verde spații publice plantate;

V2 - subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

C - ZONA CAI DE COMUNICATIE

C1 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

C2 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE

G - ZONA DE GOSPODĂRIE ORASENEASCA

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea orasului;

G2 - subzona cimitirelor;

TD -ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole;

EX2 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

6. OBSERVAȚII

6.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate și cazului în care suprafața intravilanului depășește necesitățile de dezvoltare ale localității, rezultate din analiza situației socio-economice și demografice.

6.2. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

6.3. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.

6.4. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

6.5. În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culorile de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Zc - ZONA CENTRALA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona centrala reprezinta din punct de vedere geometric, o parte a structurii orasului, rezervata acelor institutii comerciale, administrative, culturale, etc. care, datorita razei de servicii, importantei sau gradului de specializare, influenteaza direct intreaga ORASUL.

Funcțiunile prezente in cadrul zonei centrale reprezinta o pondere echilibrata intre zona de servicii (comert alimentar, nealimentar, restaurant, cafenea), administratie (politie, primarie), cultura (casa de cultura), culte (biserica ortodoxa), zona de locuinte individuale si colective mici, spatii verzi.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unitati de invatamant (scoala, gradinita, liceu, etc);
 - unitati sanitare (dispensar uman, spital, etc);
 - unitati de cultura (casa de cultura, biblioteca, etc);
 - unitati de culte (biserici de diverse rit-uri);
 - unitati administrative (primarie, politie, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț alimentar, nealimentar;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spatii verzi amenjate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată.
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;

- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite în urma elaborării unei documentații de urbanism - **PUZ**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite în urma elaborării unei documentații de urbanism - **PUZ**.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

M1 - Subzona mixtă cuprinde funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii, în lungul principalelor artere de circulație.

Fondul construit fiind format în mare parte din clădiri de locuit, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise conform PUG.

M2 - Subzona mixtă cuprinde activități industriale cu factor redus de poluare (parcuri industriale, parcuri logistice, parcuri tehnologice), depozitare și servicii (birouri, sedii firme, etc.).

M3 - Subzona mixtă cuprinde servicii (turism, sport-agrement) și spații plantate amenajate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Pentru subzona **M1**:

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unități de învățământ;
 - unități sanitare;
 - unități de cultură;
 - unități de culte;
 - unități administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă, agrement, locuri de joacă pentru copii.

Pentru subzona **M2**:

- activități industriale și depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comerț („hypermarket”, „supermarket”, unități comerciale complexe de tip „mall”)
- depozitare en-gros;
- activități manufacturiere;
- servicii;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol;

- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale.

Pentru subzona **M3**:

- servicii: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- pensiuni, motel, hotel;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații verzi amenajate;
- spații de odihnă și recreere;
- agrement- sport;
- parcuri de distracții;
- locuri de joacă pentru copii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 -se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată.

M1,M3,M2 -se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.

M1,M2,M3 -pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

Pentru subzona **M1,M3**:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pentru subzona **M2**:

- locuirea (cu excepția locuințelor de serviciu) și funcțiuni complementare locuirii (unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA);
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1 - În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

În cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp.

M2 - Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 5000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

M3 - Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 3000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6m față de axul drumului;

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1,M2,M3 :

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1,M2,M3 :

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1,M2,M3 :

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1,M2,M3-Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.

M1-În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

M2- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **12m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

În intersecții, zone importante nesustinite de capete de perspectivă, se admit punctual **accente verticale**.

M3- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

M1,M3 -În intersecții se admite un nivel suplimentar.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1,M2,M3- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1,M2,M3:

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare;

Dezvoltarea rețelilor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

M2- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1-În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

M1,M3: -Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

M2- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1-Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 2,20 metri;

M1,M3-Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

M2- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, M2: - P.O.T.maxim **60%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M3: - P.O.T. maxim **30%**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1: -CUT maxim = **1,8** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M2: - CUT maxim = **2,4** mp. ADC / mp. teren pentru funcțiunile publice si servicii.

- CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) = **6** sau conform PUZ, pentru funcțiunile industriale și depozitare.

M3: - CUT maxim = **1** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban :
 - omogen rezidențial,
 - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul străzii:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente , abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejmuirile transparente către stradă cu împrejmuiri opace;

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor,

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a ORASULUI prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – reparcelare.

În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizare, „normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevede

- amplasarea fântânii la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe etc. în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat

- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

L1 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite;

L2 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1, L2:

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

L1i, L2i:

- locuire și funcțiuni complementare, sedii de instituții, învățământ și cultură, servicii, comerț, alimentație publică, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, spații plantate cu rol decorativ și de protecție;
- **Conditionare la autorizare : descărcare de sarcina istorică, aviz CNMI, efectuarea documentații urbanistice PUD, PUZ;**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1, L2:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1, L2: -se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 500 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

L1i, L2i:

- activități industriale (altele decât atelierele meșteșugărești) și de depozitare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L1, L2:

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 500mp și 12 m front la strada.
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1, L1i: – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

- retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanțuri de 1,5m;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

L2, L2i: – retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5 metri;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, L2, L1i, L2i: - În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40m față de aliniament.

L1i, L2i:

- Module volumetrice maxime: 8 x 15, Se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu front continuu la stradă și curți interioare (clădiri în forma L sau U);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1, L2: - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1, L2, L1i, L2i: - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1, L2, L1i, L2i: - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1, L2: - înălțimea la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

L1i, L2i:

- Regim maxim de înălțime : P + 1 + M (mansarda);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1, L2:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

L1i, L2i:

- Acoperișurile : în două ape sau patru ape;
- Invelitoare : material ceramic;
- Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, L2, L1i, L2i:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișurile pe proprietate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1, L2, L1i, L2i:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L1, L2:

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2 metri din care un soclu opac de 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,5 metri.

L1i, L2i:

- împrejuririle spre stradă vor respecta caracteristicile zonei;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1, L2:

- pentru loturi cu suprafața de 500 mp – 1.000 mp: POT maxim = **30%**;
- pentru loturi cu suprafața de 1.001 mp – 3.000 mp: POT maxim = **15%**;

L1i, L2i:

- POT maxim : 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- max. pentru loturi de 500 mp – 1000 mp:

L2:

- **0,80** pentru cladiri P+3 etaje;

L1, L2:

- **0,60** pentru clădiri P+2 etaje;
- **0,40** pentru clădiri P+1 etaje;
- **0,20** pentru clădiri Parter.

- max. pentru loturi de 1.001 mp – 3.000 mp:

L2:

- **0,60** pentru cladiri P+3 etaje

L1, L2:

- **0,45** pentru clădiri P+2 etaje;
- **0,30** pentru clădiri P+1 etaje;
- **0,15** pentru clădiri Parter.

L1i, L2i:

- **CUT maxim= 1,10.**

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive, de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

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

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (proces industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

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

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ID: - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

ID - se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale;
- activități industriale și depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- depozitare en-gros;
- parcaje;

- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 5000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu de minim 6,00 metri.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în conformitate cu P.U.Z. , cu următoarele condiționări:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 5.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **9,0 metri**;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim : **60%** .

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) = **6** sau conform PUZ.

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI AGROZOEHNICE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

A - zona activităților agrozootehnice

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

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

Pentru activităților agrozootehnice care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Pentru subzonele de tip A situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A: - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- Activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii.

- Unități depozitare;

- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele protecție;
- Rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- A:** - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
 - se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
 - în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- A:** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de 6,00 metri

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- A:** - cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- A:** - cu următoarele condiționări:
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
 - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- A:** - cu următoarele condiționări:
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri.
 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- A:** - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- A:** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- A:** - POT maxim : **50%** sau conform PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- A:** - CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren)= **5** sau conform PUZ

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

V1 - subzona spații publice plantate;

V2 - subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică și fâșii plantate de protecție sanitară (în jurul gropii de gunoi).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1: - sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- parcaje.

V2:— conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

V1 ,V2: -orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1 , V2: - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

V1:- constructii si amenajari care depasesc 10% din suprafata spatiului plantat;
- traversari de circulatii carosabile.

V2: - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

V1 , V2: - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

C - ZONA CAI DE COMUNICATIE

C1 - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.

În localitățile ORASULUI - intravilan, se vor respecta propunerile din Studiului de Circulație și profilele propuse.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50 m, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa de reglementări.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fara sa obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate si a semnalelor CF.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Conform documentațiilor de urbanism

C2 - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploataării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și căile ferate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Lucrarilor Publice Transporturilor si Locuintei:

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

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fasia de teren indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caii ferate. (conform RGU)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilanse autorizează cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate „C.F.R. – S.A. si a Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice , care afecteaza zona de protecție a infrastructurii feroviare , se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate „C.F.R. – S.A. „si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei si anume:

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a caii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a caii ferate se înțelege fasia de teren de 20m de-a lungul liniilor de cale ferata.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricaror lucrari care , prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.

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

Depozitarea sau manipularea unor substante sau deseuri de felul celor de la articolul 3, litera c este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate C.F.R. – S.A. amenajarile si instalatiile de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurile mentionate mai sus se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate „ C.F.R. – S.A. „, si cu autorizatia Ministerului Lucrarilor Publice , Transporturilor si Locuintei.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform documentatiilor de urbanism (PUD si PUZ) si studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

In conformitate cu PUZ, cu urmatoarele conditii:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fara sa obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate si a semnalelor CF.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISA

Înălțimea maxim admisa se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Conform documentațiilor de urbanism

G - ZONA GOSPODARIREA ORASULUI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei orasului și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

La colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m.

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie orasenească;

G2 - subzona cimitirelor;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

G1: - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria orasenească

- birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

G2: - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitar

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G1: - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2: - se va asigura, conform normelor, o zonă de **protecție sanitară de 50.0 metri**;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1: - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

G1: - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1: - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1: - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1: - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

G1, G2: - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1, G2: - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G1: - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 9.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1: - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

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

G2: - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1: - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

G2: - se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1: - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

G2: - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1: - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

G2: - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

G1: - POT maxim = **50%**

G2: - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

G1: - CUT maxim = **1,8** mp ADC / mp.teren

G2: - CUT maxim = **0,15** mp ADC / mp.teren

TDS -ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Funcțiune predominantă: activități cu profil special (unități militare, pompieri etc.)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Activități speciale și locuințe de serviciu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- autorizarea se va face ținând cont de "Ordinul MLPAT nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar".

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice cu caracter special și strategico-militar;
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- conform normelor specifice cu caracter special.

EX- ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a ORASULUI în corelare cu comunele limitrofe:

EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole.

EX2 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile exterioare teritoriului administrativ, au următorul caracter:

EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole.

Terenurile agricole din extravilan - TERITORIUL ADMINISTRATIV al ORASULUI și se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, comasarea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

EX2 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

Suprafețele împădurite din extravilanul ORASULUI LIPOVA s-au delimitat conform planșei cu TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederile art. 5 din RGU (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă).

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Exceptional, cu avizul organelor administrației de stat specializate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice, precum și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici forestiere.

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

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE pentru zonele extravilane.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- realizarea autostrăzilor și drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al ORASULUI LIPOVA se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Legii nr. 18/1991.

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

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

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru surse de apă și puțuri de medie adâncime.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 menționăm că studiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;

- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;

- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;

- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;