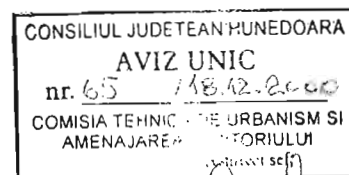
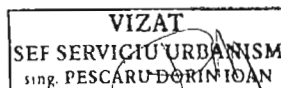


# PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA PUI

VOLUMUL II

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL PUI  
PROIECTANT GENERAL : S.C. KEOPS DESIGN PROIECT S.R.L.  
PROIECT NR. : 44.8 /2000



*Handwritten signature*

Proiect nr.: 44.8 /2000  
PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA PUI

**DOCUMENTAȚIA APROBATĂ CU HOTĂRÂREA NR. 24 DIN 23.06.2001 A  
CONSILIULUI COMUNAL PUI ESTE PUSĂ DE ACORD CU CONDIȚIILE  
DIN AVIZE.**

**PRIMAR  
STOICA VICTOR**



**PROIECTANT  
S.C. KEOPS DESIGN PROIECT S.R.L.**



## BORDEROU - VOLUMUL 2

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

<b>CAP.I DISPOZITII GENERALE</b>			pag.4
art.1	Rolul R.L.U.		
art.2	Baza legală a elaborării		
art.3	Domeniul de aplicare		
<b>CAP.II</b>	<b>REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR</b>		pag.7
art.4	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit		
art.5	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public		
art.6	Condiții de amplasare și conformare a construcției, retrageri minime obligatorii		
art.7	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii		
art.8	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara		
art.9	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții		
art.10	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi		
<b>CAP.III</b>	<b>ZONIFICAREA TERITORIULUI</b>		pag.19
art.11	Zone și subzone funcționale		
<b>CAP.IV</b>	<b>PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN</b>		pag.21
art.12	conținutul R.L.U.		
ZC-IS	ZONA CENTRALĂ		pag.22
ZL	ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		pag.28
ZI	ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE		pag.36
ZA	ZONA UNITĂȚI AGRICOLE		pag.41
ZP	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, TERENURI DE SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE, AGREMENT		pag.45
ZGC	ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALA		pag.50
ZTE	ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA		pag.55
ZCr	ZONA CAILOR DE COMUNICAȚIE		pag.58
ZRN	ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE		pag.61

ZTA	ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	pag.62
ZTN	ZONA TERENURI NECONSTRUIBILE	pag.63

**CAP. V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN** pag.64

TA	TERENURI AGRICOLE
TF	TERENURI FORESTIERE
TN	TERENURI PENTRU EXPLOATAREA RESURSELOR SUBSOLULUI
TR	TERENURI CU RISCURI NATURALE

**CAP.VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**  
PLANȘELE CUPRINZÂND ÎMPĂRȚIREA LOCALITĂȚILOR COMUNEI  
PUI ÎN U.T.R.- uri :

1.	A48	Unități Teritoriale de Referință - sat reședință de comună PUI	sc. 1: 5.000
2.	A49	Unități Teritoriale de Referință sat BĂIEȘTI	sc. 1: 5.000
3.	A50	Unități Teritoriale de Referință sat FEDERI	sc. 1: 5.000
4.	A51	Unități Teritoriale de Referință sat FIZEȘTI	sc. 1: 5.000
5.	A52	Unități Teritoriale de Referință sat GALAȚI	sc. 1: 5.000
6.	A53	Unități Teritoriale de Referință sat HOBIȚA	sc. 1: 5.000
7.	A54	Unități Teritoriale de Referință sat OHABA PONOR	sc. 1: 5.000
8.	A55	Unități Teritoriale de Referință sat PONOR	sc. 1: 5.000
9.	A56	Unități Teritoriale de Referință sat RÎU BĂRBAT	sc. 1: 5.000
10.	A57	Unități Teritoriale de Referință sat RUȘOR	sc. 1: 5.000
11.	A58	Unități Teritoriale de Referință sat ȘEREL	sc. 1: 5.000
13.	A59	Unități Teritoriale de Referință sat URIC	sc. 1: 5.000

Întocmit, arh. Angela Kalauz



## VOLUMUL 2

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI PUI

## I DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.1** Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității PUI. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism - H.G.R. nr. 525/1996.

**1.2** Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic general, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

**1.3** Regulamentul local de urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul local Pui prin Hotărârea nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, pe baza avizelor și acordurilor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

**1.4** Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general al comunei Pui aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general, conform legii.

**1.5** Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul 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.

### 2. BAZA LEGALA

**2.1** La baza elaborării Regulamentului local de urbanism al comunei Pui stau în principal : **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare**

domeniului, printre care se menționează:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare

**2.2** În cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei Pui se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.G. :

- Planul de amenajarea teritoriului județean - Urban Proiect - București
- Planul urbanistic general al comunei Pui - etapa I - 1990
- Planurile urbanistice de detaliu aprobate.

Întocmirea documentației s-a realizat în urma studiilor de fundamentare privind : situația geotehnică a terenurilor, cartarea fondului construit, cartarea echipării tehnico - edilitare, aerofotogrametrii executate de I.G.F.C.O.T. sc. 1 : 5000, sc. 1 : 2000, planșe cadastrale.

La elaborare s-au analizat și interpretat date furnizate de Consiliul Local Pui privind obiectivele industriale, suprafețele agricole, dotările existente, rezultatele recensământului 1992, starea socio – economică a localității.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

**3.1.** Planul urbanistic general al comunei Pui împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității; intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitatea Pui și trupurile aparținătoare, cât și din celelalte sate cu trupurile existente în cadrul teritoriului administrativ :

Nr. Localitate trup principal nr. trupuri zone din extravilan ce fac obiectul  
unor prevederi ale Regulamentului

NR. CR.	LOCALITATEA COMPONENTĂ	SUPRAFAȚA INTRAVILAN EXISTENT 1990 HA	SUPRAFAȚA INTRAVILAN CONSTATAT HA	SUPRAFAȚA INTRAVILAN PROPUS 2000 HA
1	<b>PUI</b>	120,00	121,46	134,55
2	<b>BĂIEȘTI</b>	30,30	36,80	43,60
3	<b>FEDERI</b>	31,40	32,10	32,10
4	<b>FIZEȘTI</b>	22,90	23,75	28,75
5	<b>GALAȚI</b>	47,10	46,55	59,70
6	<b>HOBÎȚA</b>	19,90	21,00	32,25
7	<b>OHABA PONOR</b>	23,55	23,35	34,70
8	<b>PONOR</b>	42,35	42,70	45,80
9	<b>RÎU BĂRBAT</b>	26,60	25,80	29,20
10	<b>RUȘOR</b>	28,20	29,70	36,00
11	<b>ȘEREL</b>	59,50	62,70	65,35

12	URIC	17,40	17,75	21,40
<b>TOTAL</b>		<b>469,20</b>	<b>483,66</b>	<b>563,40</b>

**3.2** Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele de REGLEMENTARI ale Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

**3.3** Zonificarea funcțională a localităților comunei Pui s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșele de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

**3.4** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșelor cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integrantă din Regulament; U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreaga zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Astfel s-au delimitat în cadrul comunei Pui :

Nr.	Localitatea	Unități Teritoriale de Referință	Subzone
1.	Pui	U.T.R. 1 1A – zona centrală, instituții și servicii publice 1B- zona de locuințe și funcțiuni complementare 1C – zona unităților de producție industrială, depozite 1D – zona unităților de producție agricolă 1E – zona de agrement	1B.1, 1B.2, 1B.3 1C.1, 1C.2 1D.1, 1D.2
2.	Băiești	U.T.R. 2 – locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor	
3.	Fizești	U.T.R. 2 – locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor	
4.	Federi	U.T.R. 3 – 3B - locuințe și funcțiuni complementare, trup 1 3C - locuințe și funcțiuni complementare, trup 2 3D - locuințe și funcțiuni complementare, trup 3 3E – 3J , - locuințe și funcțiuni complementare, corespunzător trupurilor	
5.	Galați	U.T.R. 4 – 4A - locuințe și funcțiuni complementare cu dotări comerciale de-a lungul DN 66 – tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor	

- 4B - locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4C - locuințe și funcțiuni complementare TRUP 1  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4D -- locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 2
- 4E -- locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 3
- 4F -- locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 4
- 4G -- locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
6. Hobița U.T.R. 5 – locuințe și funcțiuni complementare  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
7. Ohaba Ponor 4A - locuințe și funcțiuni complementare cu dotări comerciale de-a lungul  
DN 66 – tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4B - locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văi
8. Ponor
9. Râu Bărbat
10. Rușor
11. Șerel
12. Uric - locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor

## **CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

**4.1.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului urbanistic general.

Autoritățile administrației publice ale comunei Pui vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 18/1991 și ale Legii nr.50/1991 (r), pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

**Utilizări permise :** lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

**Utilizări permise cu condiții :** amplasarea rețelelor tehnico-edilitare, se face de regulă grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr.18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995(art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI.



**Utilizări interzise** : nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu livezi.

Din totalul teritoriului administrativ de 22879 ha folosința terenurilor este următoarea :

FOLOSINȚA TERENULUI	SUPRAFAȚA (ha)
ARABIL	2122
PĂȘUNI	3761
FÂNEȚE	6053
VII	-
LIVEZI	121
<b>TOTAL TEREN AGRICOL</b>	<b>12.057</b>
PĂDURI	9822
APE SI STUF	120
DRUMURI	239
CONSTRUCȚII	238
TEREN NEPRODUCTIV	403
<b>TOTAL TEREN NEAGRICOL</b>	<b>10.822</b>
<b>TOTAL teritoriu administrativ</b>	<b>22.879</b>

**4.2.** Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4 din Regulamentul general de urbanism; destinația acestor terenuri este reprezentată în planșele de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general.

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren ocupată cu amenajări și construcții, delimitată cadastral prin borne, asupra căreia acționează actele normative referitoare la localitățile rurale și se exercită competența autorităților publice locale, conform legii 69/1991.

Normele pentru ocuparea rațională a terenului localităților s-au stabilit prin adaptarea la condițiile locale a prevederilor Regulamentului General de Urbanism și sunt parte integrantă a regulamentului local. Aplicarea articolului la decizia acordării autorizației de construire implică analiza regulilor impuse pentru fiecare U.T.R. în parte, astfel :

**Utilizări permise** - toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

**Utilizări permise cu condiții** - construcții din localități cu particularități specifice care necesită măsuri deosebite de protecție datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate - în vederea protejării mediului natural.

**Utilizări interzise** - pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

**4.3.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune art. 5 din Regulamentul general de urbanism; suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, și de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, și al Ministerului Turismului.

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. Terenurile cu destinație forestieră stabilite de către organele de specialitate ale administrației

publice, se comunică Consiliului județean prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului. În baza respectării prevederilor art.5 pot fi luate următoarele decizii ce vin în sprijinul protecției suprafețelor împădurite :

**Utilizări permise** - lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr.26/1996 - Codul silvic la art. 54 și 74.

**Utilizări permise cu condiții** - construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere).

**Utilizări interzise** - orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege.

**4.4.** Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii, se supune prevederilor art.6 din Regulamentul general de urbanism; terenurile cu resurse ale subsolului sunt reprezentate în planșa de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului urbanistic general. Limita pilierului de protecție la suprafața terenurilor aferente exploatărilor este indicat în planșa de Încadrare în teritoriu.

Delimitarea zonelor care conțin resurse identificate ale subsolului se face potrivit legii și se comunică Consiliului județean prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

**4.5.** Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art.7 din Regulamentul general de urbanism. Acestea sunt puse în evidență în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general.

Modul de folosire al terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

La alimentarea cu apă a zonelor se va ține seamă de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap 2 și 3 - art. 21-27, norme ce stabilesc debitul, calitatea apei, instituirea perimetrelor de protecție atât pentru surse cât și pentru înmagazinarea și tratarea apei.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de reglementările în vigoare în domeniu (H.G. 101/1997).

În conformitate cu Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației (aprobate cu Ordinul M.S.536/1997) întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal din :

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea captărilor în amonte de orice sursă de poluare;
- împrejmuirea pe o rază de 3 m;
- taluzarea terenului din jur în panta spre exterior și cimentarea acestuia;

Aplicarea prevederilor articolului 7 conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitatea terenurilor din jurul albiilor apelor :

**Utilizări permise** - captări de apă, lucrări pentru întreținerea malurilor, prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor.

**Utilizări permise cu condiții** - lucrări de poduri, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei.

**Utilizări interzise** - orice fel de construcții în zonele de protecție severă a captării apei.

**4.6.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică se realizează în condițiile respectării prevederilor art.8 din Regulamentul urbanistic general.

Arealele naturale protejate :

- Rezervația naturală Peștera Șura Mare rezervație speologică de grad IV
- Punctul fosilifer Ohaba Ponor – rezervație paleontologică de grad IV
- Parcul Natural Grădiștea Muncelului – Cioclovina
- Zona Tampon a Parcului Național Retezat

Consiliul județean Hunedoara va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, conform prevederilor art. 8.3 din R.G.U.

Regimul de protecție al zonei de agrement propusă, zonă cu valoare peisagistică de interes local nu este restrictiv, fapt ce conduce la luarea următoarelor decizii în acordarea autorizațiilor de construire, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic :

**Utilizări permise** - lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în condițiile legii 18/1991, art.771, alin 2.

**Utilizări permise cu condiții** - În zonele naturale protejate de interes local construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de măsurile și normele stabilite la nivel local.

**Utilizări interzise** - Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural, conformare, amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, paleta cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

**4.7. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural** construit se face cu respectarea prevederilor art.9 din Regulamentul general de urbanism, cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul anterior.

Autorizarea executării lucrărilor care au ca obiectiv cercetarea, restaurarea, conservarea, punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Conform listei monumentelor istorice aprobată și comunicată de C.N.M.A.S.I. cu adresa nr. 6380/20.11.1991, pe teritoriul comunei Pui sunt amplasate următoarele monumente :

1. Peștera Bordu Mare, așezare din epoca paleolitică și neolitică – nr. catalog 22 A 053
2. Casa nr. 30, sat Galați – sec. XIX, nr. catalog 22 B 092
3. Biserica Ortodoxă “Pogorârea Sf. Duh” – sec. XVIII, nr. catalog 22 B 189
4. Casa nr. 70-72, sec XVIII, nr. catalog 22 B 190
5. Casa nr. 73, sec XVIII, nr. catalog 22 B 191
6. Grup de case, nr. 6 – 32, sec XVIII - XIX, nr. catalog 22 E 016

Stabilirea zonelor de protecție ale monumentelor, se va face prin studii de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu alte organisme centrale și locale specializate.

**Utilizări permise** – Lucrări de utilitate publică de interes național aprobate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991 art.71, alin. 2, pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

**Utilizări permise cu condiții** – Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare.

respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

În sensul Regulamentului general de urbanism riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau subsolului.

Față de zonele expuse la riscuri tehnologice trebuie asigurate distanțele minime de protecție între zonele construite și acestea, fiind marcate în planșele de REGLEMENTARI și de Încadrare în teritoriul administrativ. S-au constatat următoarele zone generatoare de riscuri tehnologice în intravilan și extravilan, unde este necesară efectuarea unor studii de specialitate pentru îndepărtarea efectelor acestora :

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, art.17.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform art. 11 din R.G.U. Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de acestea vecinătăților și prezentate în Anexa de la pct.V.

În sensul protejării bunurilor publice și private, se pot lua următoarele decizii privind modul de ocupare al terenurilor corelat cu factorii de risc tehnologic :

**Utilizări permise** - orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor, lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, pilieri de siguranță).

**Utilizări permise cu condiții** - toate tipurile de construcții, cu respectarea servitutilor de utilitate publică existente sau propuse pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, precum și a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor, și protecția mediului.

**Utilizări interzise** - Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice.

Zonarea funcțională a teritoriului propusă asigură separarea zonelor construite de obiectivele generatoare de risc în condițiile în care se vor respecta măsurile propuse – realizarea perdelelor de protecție acolo unde este insuficientă distanța față de obiectivele producătoare de noxe, realizarea unor studii de specialitate din care să rezulte măsurile necesare în cazul iazurilor de decantare.

**5.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din Regulamentul general de urbanism.**

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul general de urbanism. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către Consiliul local.

**Utilizări permise** - toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului.

**Utilizări permise cu condiții** - construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

**Utilizări interzise** - orice fel de construcții și amenajări, cu excepția celor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

**5.4. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor**

art. 14 și Anexa nr. 1 din R.G.U.

La autorizarea și executarea construcțiilor se va respecta Normativul P 100/1991 și Ordonanța guvernamentală Nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor ;

- Normativul ALA P 102/1978 privind prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. 531/1992. Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalațiile precum și recomandările legate de capacitatea de adăpostire, amplasare, protecția adăposturilor și modalitățile de execuție se regăsesc în același Normativ ALA P102/78).

Generalități privind proiectarea și executarea adăposturilor de apărare civilă (conform normativ A.L.A. P. 102 – 78).

Construcțiile se vor realiza din materiale durabile, atât pentru securitatea populației cât și pentru aspectul urban și calitatea locuirii.

**5.5.** Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) va trebui să nu depășească limita superioară stabilită conform art. 15 și Anexei nr. 2 din R.G.U.

Procentul de ocupare al terenului exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe și cai de acces) și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă ce aparține zonei. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în funcție de P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară, etc.

Prin asocierea P.O.T.-C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în număr de locuitori, apartamente.

## **6. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **6.1. Orientarea față de punctele cardinale**

La autorizarea construcțiilor se va ține seama de prevederile art. 17 din R.G.U. și Anexa nr.3. În mod special, construcțiile de locuințe trebuie amplasate astfel încât toate încăperile de locuit să fie luminate cel puțin 1 ora și jumătate la solstițiul de iarnă.

### **6.2. Amplasarea față de drumurile publice**

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutieră vor ține seama de prevederile Legii drumurilor nr. 13/1974, Legea nr. 43/1975 și H.G. nr. 36/1996, precum și condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U. și Ordonanța privind regimul juridic al drumurilor nr. 43/1997, anexa nr. 1, cât și Ordinele Ministerului Transporturilor nr. 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50/27.01.1998.

Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la :

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumuri situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumuri în rambleu;

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumuri în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumuri în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de protecție ale drumurilor, în afara localităților (extravilan), sunt :

- 24 m până în ax, pentru drumurile județene ;

- 18 m până în ax în cazul drumului comunal ;

Drumurile județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administrației drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat.

În intravilanul localităților rurale pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice, distanța între gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum :

- 26 m pentru drumul național ;

- 20 m pentru drumurile comunale ;

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în 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 specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

### 6.3. Amplasarea față de aliniament

Aliniament – linia de demarcație între terenurile ce aparțin domeniului public și ce aparțin domeniului privat.

Regimul de aliniere – limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent – axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se poate face după cum urmează :

- pe aliniament ;

- retras de la aliniament în cazurile :

- înscrierea în regimul de aliniere existent;

- necesitatea lărgirii drumului ;

- necesitatea obținerii unor spații verzi de protecție de 4,0 – 6,0 m ;

- crearea unor piețe, degajamente, alveole în zona unor construcții cu circulație pietonală intensă ;

- obținerea lățimii minime a frontului la stradă în cazul parcelelor de forma geometrică neregulată ;

- asigurarea vizibilității la intersecții – retragere minimă obligatorie 3,0 – 3,5 m.

Clădirile cu funcțiune productivă din zona industrială păstrează regimul de aliniere, dar nu mai puțin de 10,0 m față de aliniament.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau de servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R. Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Regimul de aliniere propus prin prezenta documentație este în funcție de categoria străzii și respectiv lățimea zonei de protecție a acestora.

Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile art. 23 din R.G.U.

#### 6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art. 24 din R.G.U. și din Ghidul aferent, din Codul civil, art. 461-471, art. 590-599, art. 610-614.

Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform Codului civil (0,60 m). Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță minimă de 1,90 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel :

- în regim închis (înșiruite, cuplate la ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate);

- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Prevederile articolului 24 din R.G.U. se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse se bazează pe prevederile Codului civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Ele au caracter minimal și vor fi completate de norme locale pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;

- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru două construcții învecinate;

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de pompieri;

- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale);

- necesități de conservare a specificului țesutului urban având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor (în regim izolat, cuplat, sau în sistemul curților închise);

- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare controlată a țesutului urban.

În practica urbanistică se admite o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Distanța minimă obligatorie se majorează la 4-6 m între locuință și limita unei proprietăți cu funcțiune productivă, servicii, depozite, în vederea creerii unei zone verzi de protecție contra poluării.

Amplasarea anexelor gospodărești, a fântânilor, foselor septice sau a altor construcții care pot constitui surse de poluare sau incendiu se va face la distanțe care să respecte Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 și cele PSI.

Amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul F.R.E., chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Este interzisă cuplarea la calcan între locuință și clădiri cu funcție productivă.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art. 25 și Anexa nr.4 din R.G.U., Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări și Codul civil, art. 616-619.

În cazul în care nu se pot respecta aceste condiții, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri și se vor respecta condițiile impuse de aceasta.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform actelor normative care statuează, direct sau indirect, acest domeniu – Legea nr. 37/1975 și



Normativul Departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriu de influență – C 242/1993.

## **7.2. Accese pietonale**

Se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U. si Codul civil art.616 – 619.

Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publica, situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute în adâncime, acesta poate solicita pe cale legala o trecere prin lotul vecinului sau. Servitutea de trecere trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la strada.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

**8.1.** Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente se va face cu respectarea obligațiilor rezultate din aplicarea prevederilor art. 13 si art. 27 din R.G.U.si Codul civil, art. 610. Propunerile de dezvoltare a localităților sunt corelate cu propunerile studiilor de specialitate tehnico-edilitare.

În comuna Pui localitățile componente nu beneficiază de sisteme centralizate de echipare în ceea ce privește alimentarea cu apa și canalizarea.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile echipării edilitare sunt considerate neconstruibile.

- autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apa, instalațiile de canalizare și de energie electrica.

Având în vedere această situație, autorizarea construcțiilor se va face în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de prevederile alin. 1 cu avizul organelor administrației publice competente daca beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Acolo unde există magistrale ale rețelelor de alimentare cu apă, electrice, gaz se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

Autorizarea lucrărilor de construire se face după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizului necesar de la regiile sau serviciile publice de specialitate.

Conform art. 28 din R.G.U. extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

După executarea rețelelor edilitare statutul juridic al acestora se va reglementa corespunzător art.29 din R.G.U. și Codul civil art. 176-178, respectiv toate rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publica a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. 1 si 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publica.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI**



### 9.1. Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în minim 4 sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții, se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și Ghidul aferent.

Conform R.G.U., suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate. Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă asigurat accesul din drumul public;
- să aibă posibilități de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului;
- lotul să aibă forma și dimensiunile care să permită o amplasare corectă a construcțiilor din punct de vedere al înșiririi, vânturi dominante, etc. și cu respectarea prevederilor din Codul civil;
- parcelele de colț să aibă lățimea minimă a frontului de stradă de 15,0 m, în cazul locuințelor izolate cu patru fațade;
- lățimea parcelelor nu va fi mai mică decât 8 m pentru clădirile înșiruite și de 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Conform prevederilor Legii nr.50/1991, în localitățile rurale pot fi concesionate suprafețe de teren în corelare cu tipologia de locuire precum și cu tipologia localității.

În zonele unde lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la adoptarea unor soluții locale, parcelele vor avea suprafața mărită și lărgimea frontului la stradă, pentru a respecta distanțele de protecție sanitară (minim 30 m între sursa de apă și fosa septica). Parcelările în număr mai mare de 12 vor fi autorizate cu condiția adoptării unor soluții de echipare edilitară colectivă.

Pentru concesionare se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991 (republicată în 1996).

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta art.31 din R.G.U., precizările din Ghid și art. 622 din Codul civil.

În general, în comuna Pui se recomandă construirea de locuințe cu regim de înălțime parter și maxim două nivele.

Pentru zonele de agrement casele de vacanță vor avea maxim 7,0 m la cornișă.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari, cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional, compozițional. Regimul de înălțime este limitat de : funcțiunea clădirii, condiții de protecție impuse, capacitatea rețelilor tehnico-edilitare.

### 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

Aspectul exterior al construcțiilor determină specificul localităților sau al unor zone a acestora, și influențează calitatea peisajului. Pentru a elimina aprecierile subiective, se impune ca regulă generală respectarea specificului consacrat al zonei și armonizarea aspectului construcțiilor noi cu al celor existente.

Se vor avea în vedere următoarele aspecte :

- conformarea construcției – forma acoperișului, pante, coșuri de fum, evitarea detaliilor cu decorații în exces, evitarea elementelor fără rol funcțional ;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare – vor fi adecvate funcției, se vor evita materialele nerecomandate pentru sănătatea oamenilor mai cu seama la

locuințe – azbocimentul, beton cu zgura, etc.;

- culorile ansamblului și ale detaliilor să se armonizeze cu aspectul general al zonei ;
- conformarea și amplasarea gurilor să fie în acord cu funcțiunea construcției ;
- împrejmuirea construcției să fie executată din materiale și în sisteme tradiționale, cu evitarea exceselor ornamentale.

Este interzisă autorizarea de construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior degradează imaginea străzii, a zonei sau a peisajului.

Este interzisă amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești sau a punctelor de colectare a gunoiului.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI**

### **10.1. Parcaje**

Se vor respecta prevederile art.33 și anexa nr. 5 din R.G.U., precum și precizările din Ghidul aferent.

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se va asigura în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități P 132-93. Se va avea în vedere asigurarea parcajelor în zona de agrement în afara părții carosabile, pentru a evita stânenirea circulației rutiere.

### **10.2. Spații verzi plantate**

Se vor respecta prevederile art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție (Legea 137/1995).

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure :

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren, iar în zonele de protecție să se amenajeze spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate zonele funcționale.

În cadrul bilanțului teritorial se consideră zonă verde numai suprafața ce depășește 500 mp și are o latură de 15,0 m.

Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire a modului de tratare a spațiilor ramase libere, în special a celor vizibile din zona circulațiilor publice.

### **10.3. Împrejmuiuri**

Se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U. și precizările din Ghid.

Se va urmări respectarea câtorva reguli generale :

- în cazul construcțiilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină, de 0,60 m, iar cea superioară până la 1,80 transparentă, dublată la interior cu gard viu sau numai gard viu;
- se pot adopta acolo unde este cazul soluții de împrejmuiuri prin folosirea elementelor de mobilier urban ca : jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.;

- pentru unități de producție sau incinte în care se desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu soclu opac până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică și garduri opace față de limitele laterale și posterioare cu înălțimea de 2,20 – 2,60 m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

Se va da o importanță deosebită împrejuririlor în zona centrală, pentru ca acestea participa la crearea spațiului central al localității. Împrejuririle nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei degradând valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, și să fie supuse aprobărilor legale.

Este interzisă autorizarea împrejuririlor opace mai înalte de 2,00 m sau împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumurile publice.

Este recomandabil ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale locale, accesibile, să stabilească modele de împrejuriri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unor imagini de calitate spre circulațiile publice.

**10.4.** Autorizarea directă a executării construcțiilor se va face până la aprobarea P.U.G. numai în condițiile stabilite de Regulamentul general de urbanism – cap. IV, art. 36, art.38 și art. 39.

### **Cap. III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **Destinația terenurilor și construcțiilor**

Conform art.37 din R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare al acestora, potrivit funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului.

#### **11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

**11.1.** Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor de urbanism și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în teritoriul intravilan și acordării autorizațiilor de construire, localitatea a fost împărțită în zone funcționale figurate grafic în partea desenată și explicitate în memoriul general.

Zonele funcționale stabilite conform pct.3.3. din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTARI a P.U.G. și în planșele de la pct.V cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor privind dezvoltarea localităților componente ale comunei Pui s-a realizat cu respectarea art. 14 din R.G.U. și are rol hotărâtor privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, conform Anexei 1 a R.G.U.

**11.2.** În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536//1997 – art.3-5, art.7-11, și art. 13-16. Ținând seama de art. 11 unele distanțe minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și alte activități din teritoriul comunei Pui cuprinse în art.11, sunt :

- |  |        |
|--|--------|
| - stație de epurare a apelor uzate   | 300 m  |
| - cimitire   | 50 m   |
| - rampe de gunoi   | 1000 m |
| - cimitire de animale  | 200 m  |
| - unități industriale producătoare de noxe - conform studiilor de impact sau avizului Agenției pentru protecția mediului |        |

Articolul, cuprinzând toate activitățile producătoare de disconfort se va consulta cu precădere.

Aceste distanțe se pot modifica pe baza studiilor de impact elaborate de societăți acreditate.

În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de perdele de protecție, în funcție de terenurile libere limitrofe.

**11.3.** Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor cu funcțiuni specializate.

**11.4.** Fiecare zonă funcțională este reprezentată printr-o culoare atât în planșa de reglementari cât și în planșele cuprinzând U.T.R.-urile de la cap.VI al prezentului Regulament.

**11.5.** În cadrul satului reședința de comună Pui cât și al localităților componente Băiești, Federi, Galați, Hobîța, Ohaba Ponor, Ponor, Rîu Bărbat, Rușor, Șerel, Fizești, Uric, ce fac obiectul Regulamentului local de urbanism apar următoarele zone și subzone funcționale :

<input type="checkbox"/>	<b>ZL - ZONA REZIDENȚIALĂ</b> <b>CONSTRUCȚII P, P+1, P+1+M</b>
subzone	<p>Łc - locuințe de-a lungul căilor rutiere importante</p> <p>Li - locuințe înșirate de-a lungul văilor</p> <p>Lr - locuințe risipite</p>
<input type="checkbox"/>	<b>ZC – (ZIS) ZONA CENTRALĂ</b> nucleu cuprinzând instituții, servicii și echipamente publice, comerț și locuințe.
	<b>ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII</b> în condițiile localităților rurale ZIS este înglobată în zona centrală și nu se regăsește ca o zona delimitată distinct
<input type="checkbox"/>	<b>ZI - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE</b> cuprinzând întreprinderi productive, industriale, depozite, transporturi rutiere, servicii pentru activități productive, diverse
<input type="checkbox"/>	<b>ZA - ZONA UNITATILOR AGRICOLE – SILVICE</b> cuprinzând întreprinderi agricole, silvice, agroindustriale și activități terțiare, depozite agricole și diverse.
<input type="checkbox"/>	<b>ZP - ZONA DE PARCURI, AGREMENT, SPORT</b> <b>RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE</b>
	subzone:
Pp	- parcuri
Pt	- turism, agrement
Ppp	- perdele de protecție
	- alte categorii spații verzi amenajate
<input type="checkbox"/>	<b>ZM ZONA MIXTA</b> Cuprinzând funcțiuni ce nu pot fi delimitate distinct: comerț (cu ridicata și amanuntul de produse alimentare și nealimentare), motel, restaurante, cofetării, baruri, servicii de toate categoriile, mici unități productive, recreere, locuințe.

<input type="checkbox"/>	ZGC	ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA cuprinzand cimitire, platforme gospodaresti, rampa de gunoi, stație de epurare a apelor uzate;
<input type="checkbox"/>	ZTE	- ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
<input type="checkbox"/>	ZC	- ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE
<input type="checkbox"/>	ZTR	ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE subzone: TRi - inundatii TRa - alunecari de teren
<input type="checkbox"/>	ZTA	ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
<input type="checkbox"/>	ZTN	ZONA TERENURI NECONSTRUIBILE

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

##### **12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI**

12.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice pe articole grupate în trei capitole (1) generalități, (2) utilizare funcțională, (3) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

##### **12.2. Capitolul 1 - Generalități**

art.1. Tipurile de subzone funcționale

art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

art.3. Funcțiunile complementare admise zonei

##### **12.3. Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

art.4. Utilizări permise

art.5. Utilizări permise cu condiții

(Acestea se stabilesc pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri, zone naturale protejate de interes local sau național, zona de protecție a infrastructurii feroviare, zona de protecție a drumurilor publice, zona de protecție în jurul cursurilor de apă, diguri, alte zone protejate).

art.6. Interdicții temporare

(Până la elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă, și necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice).

art.7. Interdicții permanente

(Stabilite pentru următoarele motive: riscuri naturale previzibile, riscuri tehnologice grave, grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului, atunci când regulamentul unei zone protejate stabilește acest lucru). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat

instituirea ei.

12.4 - Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor - se specifică acele zone și subzone în care prevederile Regulamentului local de urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului general de urbanism.

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

art.8. - Orientarea față de punctele cardinale

art.9. - Amplasarea față de drumurile publice

art.10- Amplasarea față de aliniament

art.11- Amplasarea în interiorul parcelei

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

art.12- Accese carosabile

art.13 Accese pietonale

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

art.14- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art.15- Realizarea de rețele tehnico-edilitare

art.16- Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico-edilitare

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea**

##### **terenului și construcțiilor**

art.17- Parcelare

art.18- Înălțimea construcțiilor

art.19 Aspectul exterior al construcțiilor

art.20- Procentul de ocupare al terenului

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje,**

##### **spatii verzi și împrejurimi**

art.21- Parcaje

art.22- Spații verzi

art.23- Împrejurimi

### **IV. 1. ZC - ZONA CENTRALĂ**

#### **CAPITOLUL I - Generalitati**

S-au definit doua tipuri de zone centrale :

1- zona centrală a localității resedință de comuna, corespunzător

##### **- U.T.R. 1A – Pui**

2 - zona centrală a fiecărei localități componente, definită ca nucleu a unității de bază în urbanism.

2. Băiești U.T.R. 2 – locuințe și funcțiuni complementare  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor

3. Fizești U.T.R. 2 – locuințe și funcțiuni complementare  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor

4. Federi U.T.R. 3 –

3B - locuințe și funcțiuni complementare, trup 1

3C - locuințe și funcțiuni complementare, trup 2

3D - locuințe și funcțiuni complementare, trup 3

3E – 3J , - locuințe și funcțiuni complementare, corespunzător trupurilor

5. Galați U.T.R. 4 –

- 4A - locuințe și funcțiuni complementare cu dotări comerciale de a lungul DN 66 – tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4B - locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4C - locuințe și funcțiuni complementare TRUP 1 tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4D — locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 2
- 4E — locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 3
- 4F — locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 4
- 4G — locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
6. Hobița U.T.R. 5 – locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
7. Ohaba Ponor 4A - locuințe și funcțiuni complementare cu dotări comerciale de a lungul DN 66 – tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4B - locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
8. Ponor
9. Râu Bărbat
10. Rușor
11. Șerel
12. Uric - locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor

#### **Articolul 1 - Tipurile de subzone functionale**

Zonele funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei centrale a localității resedință de comună – Luncoiu de Jos sunt :

IS - instituții publice și servicii de interes general (existente)

Subzone:

ISa - construcție administrativă

ISc - construcții comerciale

- c. alimentară : magazin alimentară

- c. nealimentară : magazin metalo – chimice, încălțăminte

- alimentație publică : cofetărie, restaurant, bar

- prestări servicii:

- de solicitare curentă : coafură, frizerie

- de solicitare periodică : țesătorie, jocărie - activități artizanale nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi

ISp - construcții de cultura : casa de cultura (sala pentru activități culturale și sociale)

Isi - construcții de învățământ : școala generală

Isb - construcții pentru culte : biserica ortodoxă

LM - zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+1+M

Cr - zona căi rutiere

Zonele funcționale care se întâlnesc în cadrul zonelor centrale ale localităților componente ale comunei – Dudești, Luncoiu de Sus, Podele, Stejărel - sunt :

IS - instituții publice și servicii de interes general

Subzone:

ISc - comerț alimentară și nealimentară : magazin mixt, tip "ABC"

- alimentație publică : bufet, bar

- prestări servicii

ISp - construcții de cultura : casa de cultura (sala pentru activități culturale și sociale)

Isi	- constructii de invatamant : scoala primară
Isb	- constructii pentru culte : biserica
LM	- zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+1+M
Cr	- zona căi rutiere.

### **Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

Zona centrală are funcțiunea predominantă imprimată de instituțiile publice și servicii, cu caracter administrativ și comercial.

### **Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei, conform R.G. art.14, anexa 1.**

## **CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 4 - Utilizări permise**

Instituții și servicii publice ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie, conform art. 14 din R.G.U. :

- administrație publică
- unități financiare
- comerț și alimentație publică
- învățământ, cultura și culte
- spații publice plantate
- locuire
- parcaje
- mobilier urban, standuri comerciale, reclame

### **Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții**

În zonele unde funcțiunile zonei centrale sunt tangențiale cursurilor de apă se va obține avizul S.G.A. (art. 7 din R.G.U. și Legea apelor 107/1996).

Pentru realizarea unor construcții cu înălțimea mai mare de 3 nivele se va întocmi un studiu volumetric cuprinzând desfasurari ale frontului stradal care să justifice regimul de înălțime.

### **Articolul 6 - Interdicții temporare**

Zona centrală necesită efectuarea unor lucrări aferente terenului alunecos (terasamente, plantații). Interdicția temporară de construire va fi ridicată odata cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

### **Articolul 7 - Interdicții permanente**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități :

- activitățile industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și nu sunt legate direct de activitățile permise în zona.

## **CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

În completarea art. 17 - 24 cuprinse în R.G. cu referire la:

### **Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Construcții administrative



- se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor ;

#### Construcții comerciale

- se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor ;
- se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare ;

#### Construcții de cultură

- spațiile de lectură și sălile de expunere vor fi orientate nord, nord-est, nord-vest ;

#### Construcții de învățământ

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est și sud-vest ;
- bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord ;
- terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud ;

#### Construcții de locuințe

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

### **Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Conform R.G.U., art. 18 și Ordonanța 43/1997.

### **Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct de aliniamentului opus.

Autorizarea executării construcțiilor retrase față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la linia de retragere a clădirilor existente.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit din stradă, trotuar și spațiul verde de folosință și utilitate publică.

Clădirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase față de acesta conform Codului Civil cu următoarele excepții:

- retrageri minime obligatorii de la aliniament atunci când în planul unităților teritoriale de referință este indicată cu linie roșie întreruptă ;
- retragerea minimă obligatorie de 3m sau 5m față de aliniament ;
- retrageri la intersecție pentru asigurarea vizibilității ;

Se recomandă ca pentru fiecare situație în parte să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

### **Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei**

În zona centrală se va respecta parcelarea existentă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform legii, normelor de prevenire și stingere a incendiilor și normelor de însorire.

În cazul în care amplasarea construcției ridică probleme se vor aplica prevederile Codului Civil.

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii dar nu mai puțin de 3,0m cu următoarele excepții :

- a) clădirea se lipește de două calcane învecinate formând un front continuu ;
- b) dacă clădirea se lipește de un calcan al clădirii de pe parcela învecinată (clădiri cuplate), caz în care se menține distanța  $H/2$  dar nu sub 3,0 m față de cealaltă limită laterală.

Se recomandă să nu se mai admită situațiile de apariție a unor calcane atât din considerente de ridicare a calității imaginii urbane, cât și din considerente de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură în cazul cuplării clădirilor.

În cazul construirii mai multor corpuri de clădiri pe aceeași parcelă distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă ( $H/2$ ) dar nu mai puțin de 3,0 m.

### **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (în completarea articolelor 25 și 26 din R.G.U.)**

#### **Articolul 12 - Accese carosabile**

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### **Articolul 13 - Accese pietonale**

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației acestora.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinației construcției.

Clădirile pentru sedii ale autorităților publice și ale regiilor autonome și societățile comerciale care prestează servicii publice se autorizează numai dacă satisfac exigențele referitoare la:

- a) accese auto și pietonale, inclusiv accese pentru persoane handicapate;
- b) căi de evacuare rapidă în caz de pericol;
- c) dotări și instalații de prevenire și stingere a incendiilor.

### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

În completarea articolelor 27, 28 și 29 din R.G.U.

#### **Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Prevederile articolului se aplică corespunzător din momentul executării rețelelor de apă și canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației de stat competente, numai în următoarele condiții :

- a) pentru locuințe individuale:
  - realizarea de noi soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
  - beneficiarul se obligă să se racordeze la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza potrivit regulilor impuse de Consiliul Local (în conformitate cu condițiile contractuale stabilite prealabil autorizării executării construirii);
- b) pentru celelalte categorii de construcții, precum și pentru parcelari:
  - obligația prelungirii rețelelor publice existente atunci când acestea au capacitate suficientă pentru preluarea de noi consumatori;
  - mărirea capacității rețelelor publice existente și realizarea de noi rețele;

#### **Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

#### **Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică.

### **III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.

#### **Articolul 17 - Parcelare**

În zona centrală se va respecta parcelarea existentă.

#### **Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor**

Pentru zona centrală se recomandă stabilirea regimului maxim de înălțime la P+4 cu condiția fixării regulii de decalare maximă a cornişelor pe verticală, caselor adiacente deduse din situația actuală și cu respectarea înălțimilor de pe amplasamentele învecinate.

#### **Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public. În vederea identificării cu acesta, vor trebui respectate principiile de bază privind estetica arhitecturală precum și tradițiile locale.

Conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fațadei se vor referi la :

- conformarea volumului (pantă acoperișuri), rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate ;
- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale) ;
- materiale (textura, culoare).

În cazul intervențiilor în zona centrală se va impune realizarea unor relevee și desfășurări sugestive, iar în cazul schimbării volumetriei și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă, desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii în care se înscrie clădirea modificată.

La construirea unor clădiri noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei ; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.

Pentru fațadele comerciale se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne (tâmplarie metalică, sticlă) însă în culori care se vor armoniza cu restul clădirii.

#### **Articolul 20 - Procentul de ocupare al terenului**

Pentru zona centrală procentul maxim de ocupare al terenului poate fi de maxim 80%.

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

în completarea art.33, 34 și 35 din R.G.U.

#### **Articolul 21 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției (Anexa 6 a R.G.U.).

### **Articolul 22 - Spații verzi și plantate**

Pentru construcții administrative spațiile verzi prevăzute cu rol decorativ și de protecție vor ocupa minimum 10% din suprafața terenului.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și odihnă în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

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

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

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

### **Articolul 23 – Împrejmuiri**

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente și/sau integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

În zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniament se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,60m, iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 1,60m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

Gardurile dintre proprietăți se recomandă să fie de 1,80 m-2,00 m înălțime.

## **IV.2. LM - ZONA DE LOCUINTE ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

### **CAPITOLUL I - Generalități**

Zonele rezidențiale sunt reprezentate în planșele de reglementări în cadrul următoarelor Unități Teritoriale de Referință :

1. Pui
2. Băiești U.T.R. 2 – locuințe și funcțiuni complementare  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
3. Fizești U.T.R. 2 – locuințe și funcțiuni complementare  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
4. Federi U.T.R. 3 –  
3B - locuințe și funcțiuni complementare, trup 1  
3C - locuințe și funcțiuni complementare, trup 2  
3D - locuințe și funcțiuni complementare, trup 3  
3E – 3J , - locuințe și funcțiuni complementare, corespunzător trupurilor
5. Galați U.T.R. 4 –  
4A - locuințe și funcțiuni complementare cu dotări comerciale de-a lungul DN 66 –  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor

- 4B - locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4C - locuințe și funcțiuni complementare TRUP 1  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4D -- locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 2
- 4E -- locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 3
- 4F -- locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 4
- 4G -- locuințe și funcțiuni complementare – TRUP 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
6. Hobița U.T.R. 5 – locuințe și funcțiuni complementare  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
7. Ohaba Ponor 4A - locuințe și funcțiuni complementare cu dotări comerciale de-a lungul DN 66 –  
tipologia locuințe înșirate de-a lungul văilor
- 4B - locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul  
văilor
8. Ponor
9. Râu Bărbat
10. Rușor
11. Șerel
12. Uric - locuințe și funcțiuni complementare tipologia locuințe înșirate de-a lungul

Funcțiunea dominantă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire la nivelul fiecărei subzone funcționale și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și a clădirilor valoroase).

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

În cazul zonelor rezidențiale cu tipuri de locuire diferite țesutul urban prezintă configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ce vor fi preluate la amplasarea viitoarelor construcții.

Zona rezidențială în localitățile rurale conține funcțiunile complementare locuirii.

Zona predominant rezidențială (P, P+1, P+1+M) este compusă din clădiri de locuit, spații comerciale și instituții publice dispersate, ca:

- lăcașe de cult
- școala
- dispensar
- comerț (produse alimentare și nealimentare)
- bar, bufet,
- servicii (frizerie, coafura, reparatii încălțăminte, cojocărie, etc.)
- parcaje, garaje, atelier reparatii auto-moto
- locuințe colective
- locuințe individuale

Zonele rurale cuprind suprafețe de teren cu funcțiune dominantă agricolă.

### Articolul 1 - tipurile de subzone funcționale

Zona rezidențială este împărțită în următoarele subzone:

- Li - rezidențială cu locuințe înșirate de-a lungul văilor - U.T.R. 2, 3A.1,  
4A1, 4A2, 4A3, 4A4  
5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
- Lr - rezidențială cu locuințe risipite - U.T.R. 3, 4
- Lp - rezidențială cu locuințe propuse, cu spații comerciale complementare
- TAG - grădini aparținând locuințelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire (în cazul

riscurilor de alunecare de teren).

## **Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei**

Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+1+M

## **Articolul 3 - funcțiuni complementare admise zonei**

conform art. 14 din R.G.U.

### \*Comerț nealimentar

- oriunde în zonă

### \*Comerț alimentar

- oriunde în zonă

### \*Alimentație publică

- oriunde în zonă

- se admite amplasarea la parterul locuințelor în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

### \*Servicii

- oriunde în zona

- se va evita amplasarea în vecinătatea industriilor nocive

### \*Biserica

- alaturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

### \*Cluburi, săli de reuniune

- este posibilă amplasarea în zona comercială sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

### \*Grădinițe

- în zona rezidențială

### \*Școli primare

- distanță maximă de parcurs 1000m

### \*Dispensar uman, dispensar veterinar și alte unități

- în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe sau independente

## **CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 4 - Utilizări permise**

Locuințe și servicii publice ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie (funcțiuni complementare) conform art. 14 din R.G.U.

### **Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții**

S-au stabilit condiții pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de R.G.U. și legislația în vigoare (art.9, art.11, art.20, art.7 din R.G.U.) : - zone rezidențiale limitrofe cimitirelor – protecție sanitară 50m;

- zone rezidențiale existente limitrofe unităților industriale și agricole generatoare de noxe – perdea de protecție min. 25 m.

Se admite amenajarea în clădiri de locuit a unor spații pentru comerț și servicii în următoarele condiții :

- atelierele de întreținere auto-moto, parcajele și spălătoriile chimice să nu fie dispuse la o distanță mai mică de 15 m față de fațadele locuințelor sau a clădirilor publice, să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu producă sau să comercializeze mărfuri de dimensiuni mari și să nu utilizeze pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică;

- unitățile de mai sus se recomandă să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda

locuirea din jur în timpul nopții.

#### **Articolul 6 - Interdicții temporare**

Interdicțiile temporare s-au stabilit până la apariția unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire pentru zona respectivă.

#### **Articolul 7 - Interdicții permanente**

Locuințele situate dincolo de pilierul de protecție la suprafață.

Construcții situate în zone cu teren alunecos.

Construcții situate în zone inundabile.

Construcții situate în perimetrul de protecție al liniilor electrice aeriene de medie și înaltă tensiune.

Construcții situate peste limita de siguranță a drumurilor - național sau comunale.

Construcții care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

Unități poluante producătoare de noxe care generează trafic sau care prezintă riscuri tehnologice.

### **CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente. În zonele libere de construcții sau parțial construite stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z. și P.U.G.)

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților)

#### **III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

În completarea articolelor 17-24 cuprinse în R.G.U. cu referire la:

#### **Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

#### **Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Conform prevederilor art.20 din R.G.U. și Ordonanța nr. 43/1997.

Orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic general și de amenajare a teritoriului.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripțiile tehnice, reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

#### **Articolul 10 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Conform art.24 din R.G.U. și regulilor de bază din prezentul R.L.U.

Platformele amenajate pentru pre colectarea gunoierului se vor amplasa la o distanță minimă de 10 m față de ferestrele locuințelor.

### **Articolul 11 - Amplasarea față de aliniament**

Conform art. 23 din R.G.U.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontala din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Autorizarea executării construcțiilor retrase față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În cazul zonelor construite compact construcțiile vor fi amplasate la linia de retragere a clădirilor existente.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit din stradă, trotuar și spațiul verde de folosință și utilitate publică.

Clădirile vor fi dispuse pe aliniament cu următoarele excepții:

a) retrageri minime obligatorii de la aliniament atunci când în planul unităților teritoriale de referință este indicată cu linie roșie întreruptă retragerea minimă obligatorie de 3 sau 5m față de aliniament ori retrageri la intersecții pentru asigurarea vizibilității;

b) înălțimea clădirii depășește distanța măsurată pe orizontală față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Se recomandă ca la fiecare situație în parte să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

### **Articolul 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Conform R.G.U. art.30 și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.(pct. II), prevederi referitoare la condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform legii, normelor de prevenire și stingere a incendiilor și normelor de însoțire.

În cazul în care amplasarea construcției ridică probleme se vor aplica prevederile Codului Civil.

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 3,0m cu următoarele excepții:

a) clădirea se lipește de două calcani învecinate formând un front continuu;

b) dacă clădirea se lipește de un calcan al clădirii de pe parcela învecinată (clădiri cuplate), caz în care se menține distanța  $H/2$  dar nu sub 3,0 m față de cealaltă limită laterală;

În sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit; aceste condiții sunt stabilite după criteriile fiecărui tip de zonă.

Înscrierea construcțiilor în zonele în care este precizat și aliniamentul de fund este obligatoriu să se facă în interiorul spațiului delimitat de cele două aliniamente.

Se recomandă să nu se mai admită situațiile de apariție a unor calcani atât din considerente de ridicare a calității imaginii urbane, cât și din considerente de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură în cazul cuplării clădirilor.

În cazul construirii mai multor corpuri de clădiri pe aceeași parcelă distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m.

## **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

### **Articolul 13 - Accese carosabile**

Conform art. 25 din R.G.U. anexei nr. 4.



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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul prin gang către terenul din spatele clădirilor va avea un gabarit minim de 3,0 m pe orizontală și 3,5 m pe verticală.

#### **Articolul 14 - Accese pietonale**

Conform art.26 și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate prin servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației acestora.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinației construcției.

### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Conform art.27, 28 și 29 din R.G.U. și Regulilor de bază cuprinse în prezentul R.L.U.

#### **Articolul 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, canalizare și energie electrică.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației de stat competente, numai în următoarele condiții:

a) pentru locuințe individuale:

- realizarea de noi soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

- beneficiarul se obligă a se racorda la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza potrivit regulilor impuse de Consiliul Local (în conformitate cu condițiile contractuale stabilite prealabil autorizării executării construcției).

b) pentru celelalte categorii de construcții, precum și pentru parcelări:

- obligația prelungirii rețelelor publice existente atunci când acestea au capacitate suficientă pentru preluarea de noi consumatori;

- mărirea capacității rețelelor publice existente și realizarea de noi rețele.

Prevederile se aplică în mod corespunzător în zonele unde nu există rețea publică de apă și canal.

#### **Articolul 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

#### **Articolul 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică.

### **III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

în completarea art.30, 31, 32 și 15 din R.G.U.

#### **Articolul 18 – Parcelare**

Parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 parcele alăturate, construibile în condițiile prevăzute de prezentul articol. Pentru un număr mai mic de 12 parcele se poate autoriza realizarea parcelării cu condiția executării unor soluții de echipare colective care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelarilor este permisă cu respectarea următoarelor condiții, cumulativ pentru fiecare parcelă în parte:

- a) front la stradă de minim 8m;
- b) suprafața minimă de 150mp pentru clădiri înșiruite și de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) suprafața terenurilor ce se concesionează pentru realizarea de locuințe poate fi până la 1000 mp pentru o locuință (în localități rurale, conform Legii 50/1991, R./1996;
- d) suprafața concesionată pentru realizarea unei case de vacanță poate fi de maxim 250 mp;
- e) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Numai parcelele care se încadrează în prevederile aliniatului precedent sunt considerate parcele construibile iar autorizarea construcțiilor este permisă numai pe parcele construibile.

În sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit; aceste condiții sunt stabilite după criteriile fiecărui tip de zonă.

Se recomandă ca pe parcelele existente să se prevadă: pentru parcele de 8-9m lățime regim de construire continuu, pentru cele de 10-14 m regim cuplat iar pentru cele de 15 m și peste regim izolat sau cuplat.

#### **Articolul 19 - Înălțimea construcțiilor**

Pentru zona de locuire se recomandă stabilirea regimului maxim de înălțime la P+2 (eventual mansardă) cu condiția fixării regulii de decalare maximă a cornișelor pe verticală a caselor adiacente. deduse din situația actuală.

#### **Articolul 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

În vederea respectării principiilor de bază privind estetica arhitecturală precum și tradițiile locale, se vor identifica detaliile caracteristice zonei în care locuințele urmează să se înscrie (raport plin-gol, registre de înălțime, conformarea acoperișului, materiale utilizate).

Conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fațadei se vor referi la:

- conformarea volumului (pantă acoperișuri), rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate ;
- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale) ;
- materiale (textura, culoare).

La construirea unor clădiri noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei ; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.

Pentru fațadele comerciale se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne (tâmplarie metalică, sticlă) însă în culori care se vor armoniza cu restul clădirii.

- aspectul și detaliile pentru firme și mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect care să privească zona centrală în ansamblul ei;

#### **Articolul 21 - Procentul de ocupare a terenului**

Pentru zona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+M, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 30% pe total subzonă, conform R.G.U. art. 15 și Anexa nr.2.

Coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și totalul suprafeței terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza CUT va fi :

- |          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| - parter | - loturi de 300 mp - CUT = 0,30 |
|          | - loturi de 500 mp - CUT = 0,18 |
| - P+1    | - loturi de 300 mp - CUT = 0,60 |
|          | - loturi de 500 mp - CUT = 0,36 |
| - P+1+M  | - loturi de 300 mp - CUT = 0,90 |
|          | - loturi de 500 mp - CUT = 0,54 |

#### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri** în completarea art.33, 34 și 35, anexele 5,6, din R.G.U.

##### **Articolul 22 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public.

Parcajele se vor amenaja după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale

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

##### **Articolul 23 - Spații verzi și plantate**

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de folosință generală, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

În cadrul locuințelor cu loturi individuale se apreciază ca suprafețele plantate reprezintă cca. 40 – 50 % din suprafața lotului.

Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu indicarea pe planul de situație care însoțește cererea de autorizare de construire, modului de tratare a spațiilor rămase libere, în mod special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

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

##### **Articolul 24 - Împrejmuiri**

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri ce vor respecta caracterul zonei din care fac parte:

- împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente și integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Împrejmuirile la aliniament sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a caror parcele o delimitează.

Materialele utilizate vor fi zidărie, beton la fundații și elevații, în combinație cu lemnul și metalul.

În zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniament se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40m, iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 1,20m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

Delimitările laterale sau de adâncime se vor realiza opace sau transparente, respectând Codul Civil, înălțimea lor se corelează cu înălțimea și conformarea clădirilor, recomandabil de 1,80m - 2,00m înălțime.

Pentru mascarea garajelor și a anexelor împrejuririle vor fi netransparente, cu  $h = 2,20$  m.

### **IV.3 ZI - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITE**

#### **CAPITOLUL I - Generalități**

Zona de activități cuprinde: întreprinderi productive industriale și activități terțiare (depozite, servicii teritoriale diverse) existente.

În comuna Pui s-au stabilit următoarele zone având funcțiunea de bază producție industrială:  
U.T.R. 1 localitatea Pui - B.1. Prelucrarea lemnului

1B.2. Balastieră, moară

1B.3. Depozit lemn

U.T.R. 8 localitatea Ponor 8 B.1. Secție mangalizare

1B.2. Balastieră

1B.3. Gater

#### **Articolul 1 - tipuri de subzone funcționale**

În zonele de activități productive industriale se admite amplasarea următoarelor clădiri:

- întreprinderi industriale
- servicii pentru colectare, depozitare și distribuire marfă
- servicii compatibile zonei (birouri, sediul întreprinderii care servește sectorul productiv)
- comerț en gros
- comerț en detail numai pentru mărfuri cu volum mare (materiale de construcții, materiale de grădinarit și activități agricole)
- comerț și restaurante pentru persoanele angajate și vizitatori
- alte activități compatibile

#### **Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei**

Zona industrială, depozite

#### **Articolul 3 - funcțiuni complementare admise zonei**

conform art. 14 din R.G.

- unități agricole, dacă nu sunt deranjate de activitatea industrială
- comerț nealimentar
- comerț alimentar
- alimentație publică
- servicii compatibile zonei funcționale
- policlinică

### **CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 4 - Utilizări permise**

Unități industriale și funcțiuni complementare acestora.

Servicii publice ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie.

În zona industrială existentă se va analiza posibilitatea de realocare a terenurilor pentru activități de mică industrie (cele ce nu au fost alocate prin H.G. 834/1991).

#### **Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu, sunt compatibile cu funcțiunea stabilită și respectă legislația în vigoare privind zona de protecție a drumurilor publice, zona de protecție a apelor, zona pilierului de siguranță.

#### **Articolul 6 - Interdicții temporare**

S-au stabilit pentru cazul în care este necesară realizarea unor unități industriale în cadrul ZI prin restrângerea activităților existente sau modificarea acestora, pe baza unei documentații P.U.D.

#### **Articolul 7 - Interdicții permanente**

- Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă – industrie.

Se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei.

Se interzice amplasarea la drumuri principale a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

### **CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

În completarea art. 17 - 24 cuprinse în R.G.U. cu referire la:

#### **Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Pentru construcții industriale nu sunt condiții sau recomandări în anexa nr.3 a R.G.U. Se va avea în vedere respectarea normelor tehnologice funcție de destinație.

#### **Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Conform R.G.U., art. 18 și 20.

#### **Articolul 11 - Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Se recomandă retragerea cu cel puțin 10 m la aliniament a construcțiilor cu aspect dezagrabil, și mascarea cu perdele de protecție.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit din strada, trotuar și spațiul verde de folosință și utilitate publică.

Clădirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase față de acesta conform Codului Civil cu următoarele excepții:

- retrageri minime obligatorii de la aliniament atunci când în planul unităților teritoriale de referință este indicată cu linie roșie întreruptă retragera minimă obligatorie de 3 sau 5m față de aliniament ori

retrageri la intersecție pentru asigurarea vizibilității;

Se recomandă ca la fiecare situație în parte să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

### **Articolul 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Conform R.G.U. art. 24, distanțele minime necesare în caz de incendiu, vor fi stabilite în funcție de normele specifice categoriei industriale și meșteșugărești.

Distanța obligatorie în cazul amplasării unor obiective ce pot produce disconfort față de vecinătăți va fi de 15 m.

În sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit; aceste condiții sunt stabilite după criteriile fiecărui tip de zonă

În cazul în care amplasarea construcției ridică probleme se vor aplica prevederile Codului Civil.

Pentru toate clădirile industriale se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m cu următoarele excepții:

- a) clădirea se lipește de două calcane învecinate (construcții industriale) formând în front continuu;
- b) dacă clădirea se lipește de un calcan al clădirii de pe parcela învecinată (clădiri industriale cuplate), caz în care se menține distanța  $H/2$  dar nu sub 3,0m față de cealaltă limită laterală;

### **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

#### **Articolul 13 - Accese carosabile**

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de semnalizări, împrejmuiri, etc.

#### **Articolul 14 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației acestora.

Pentru construcțiile ce se vor realiza accesele pietonale se vor dimensiona calculându-se fluxurile pietonale, în funcție de importanță și sensul major al deplasărilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinației construcției.

### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

în completarea art.27, 28 și 29 din R.G.U.

#### **Articolul 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Când rețelele edilitare publice nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului local cât și propunerile P.U.G. în zonă prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de unități industriale în zonă în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual, care să respecte normele

sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minimale de 30 m între fântâni și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit R.L.U.

#### **Articolul 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Autorizarea extinderilor sau măririlor de capacitate se face după obținerea de către investitor sau beneficiarul interesat a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor descentralizate din județul Hunedoara și de către regiile de specialitate subordonate Consiliului local (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

#### **Articolul 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică. Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legatură de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

### **III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

în completarea art.30, 31, 32 și 15 din R.G.

#### **Articolul 18 - Parcele**

În zona industrială se indică că suprafața maximă a parcelei să fie de aproximativ 2000 mp cu front la stradă de 20 m sau în funcție de fluxul tehnologic.

#### **Articolul 19 - Înălțimea construcțiilor**

Pentru zona industrială se recomandă ca regimul maxim de înălțime să fie de 15m.

#### **Articolul 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei :

- conformarea volumului (panta acoperisuri) rezolvare cornisa, joc de înălțime față de vecinătățile imediate ;
- materiale (textura, culoare).

În cazul intervențiilor la clădirile existente se va impune realizarea unor relevee desfășurări sugestive, iar în cazul schimbării volumetriei, și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă; desfășurările vor cuprinde întregul tronson al strazii în care se înscrie clădirea modificată.

La construcția unei clădiri noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.

#### **Articolul 21 - Procentul de ocupare a terenului**

Pentru zona industrială existentă nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Pentru zona de mică industrie sau agro-industrială nou propusă procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.

#### **Articolul 22 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp - un loc de parcare la 25 mp ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp - un loc de parcare la 150 mp ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp - un loc de parcare la o suprafață de 100 mp ;
- construcții ce înglobează spații cu diferite destinații - vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### **Articolul 23 - Spații verzi și plantate**

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

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetația perena spontană pentru asigurarea în viitor a unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

S-au prevăzut vegetații de protecție în planșele de reglementări – ori de câte ori distanțele de protecție între funcțiuni incompatibile (industrie–locuințe, industrie – zona pentru activități sportive) nu sunt suficiente. Acestea pot constitui o perdea de protecție reală numai dacă plantația are o lățime suficientă – minim 15 m.

#### **Articolul 24 - Împrejurimi**

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente și/sau integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice
- c) împrejurimile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor pe parcursul executării unor lucrări.

În zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniament se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40m , iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 1,20m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

Gardurile dintre proprietăți se recomandă să fie de 1,80 - 2,00m înălțime.



#### **IV.4. ZA – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

##### **CAPITOLUL I – Generalitati**

Zonele unităților de producție agricolă existente se regăsesc în cadrul Unităților Teritoriale de Referință ale comunei Pui după cum urmează :

localitatea Pui **U.T.R.1C**

subzone : **U.T.R.1C.1.** – amplasat în trupul principal al localității, Agromec  
**U.T.R. 1C.2** – pepiniera silvică

localitatea Băiești	U.T.R. 2B
localitatea Galați	U.T.R. 5B
localitatea Hobîța	U.T.R. 6B
localitatea Ponor	U.T.R. 8B
localitatea Rîu Bărbat	U.T.R. 9C1, 9C2
localitatea Rușor	U.T.R. 10B1, 10B2
localitatea Șerel	U.T.R. 11B1, 11B2, 11B3

Pentru spațiile neutilizate în prezent se va avea în vedere refuncționalizarea (respectându-se regula compatibilității funcțiunilor), situații în care se vor întocmi documentații P.U.D. ce se vor aviza și aproba conform legislației în vigoare.

##### **Articolul 1 - tipuri de subzone funcționale**

Tipurile de subzone funcționale care se regăsesc în cadrul zonei agricole a comunei Pui sunt :

- unități agricole existente
- unități zootehnice existente
- unități silvice existente
- microferme zootehnice propuse
- servicii pentru colectare, depozitare și distribuire marfă
- servicii compatibile zonei (birouri, sediul întreprinderii care servește sectorul productiv)
- comerț en gros
- comerț en detail numai pentru mărfuri cu volum mare (materiale de construcții, materiale de grădinarit și activități agricole)
- comerț și alimentație publică pentru persoanele angajate și vizitatori
- alte activități compatibile (unități de producție mică industrie, servicii, etc.)

##### **Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei**

- zona producție agricolă, zootehnică
- silvicultura
- depozitare

##### **Articolul 3 - funcțiuni complementare admise zonei**

conform art. 14 din R.G.

- unități industriale compatibile, fără degajări de noxe, nepoluante ;
- servicii compatibile zonei funcționale ;
- accese pietonale și carosabile
- rețele tehnico-edilitare

#### **CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Articolul 4 - Utilizări permise**

Unități agricole și funcțiuni complementare acestora.

Servicii publice ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie.

În zona agricolă existentă se va analiza posibilitatea de refuncționalizare sau modernizare a spațiilor – fânare, grajduri, cât și crearea de microferme (sisteme de producție agricolă specifice asociațiilor de proprietari).

#### **Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu, sunt compatibile cu funcțiunea stabilită și respectă legislația în vigoare privind zona de protecție a drumurilor publice, zona de protecție a apelor, zona pilierului de siguranță.

#### **Articolul 6 - Interdicții temporare**

S-au stabilit pentru cazul în care se propune schimbarea destinației actuale a spațiilor pentru producție agricolă, prin restrângerea activităților existente sau modificarea acestora, pe baza unei documentații P.U.D. avizate și aprobate conform legilor în vigoare.

#### **Articolul 7 - Interdicții permanente**

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă - agricultura.

Se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei.

Se interzice amplasarea la drumurile principale a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (ferme porci, etc). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Se interzice realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și panzei freatice ;

### **CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

În completarea art. 17 - 24 cuprinse în R.G.U. cu referire la:

#### **Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Pentru construcții agricole nu sunt condiții sau recomandări în anexa nr.3 a R.G.U. Se va avea în vedere respectarea normelor tehnologice funcție de destinație.

#### **Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Conform R.G.U., art. 18 și 20.

#### **Articolul 11 - Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Clădirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase față de acesta conform Codului Civil cu următoarele excepții:

- retrageri minime obligatorii de la aliniament atunci când în planul unităților teritoriale de referință este indicată cu linie roșie întreruptă retragerea minimă obligatorie de 3 sau 5m față de aliniament ori retrageri la intersecție pentru asigurarea vizibilității;

#### **Articolul 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Conform R.G.U. art. 24, distanțele minime necesare în caz de incendiu, vor fi stabilite în funcție de normele specifice categoriei de producție agricolă.

În sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit; aceste condiții se stabilesc și față de distanțele de protecție în cazul alăturării a două funcțiuni incompatibile (locuințe – grajduri, etc.).

În cazul în care amplasarea construcției ridică probleme se vor aplica prevederile Codului Civil.

### **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

#### **Articolul 13 - Accese carosabile**

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de semnalizări, împrejmuiri, etc.

#### **Articolul 14 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației acestora.

Pentru construcțiile ce se vor realiza accesele pietonale se vor dimensiona calculându-se fluxurile pietonale, în funcție de importanța și sensul major al deplasărilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinației construcției.

### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

în completarea art.27, 28 și 29 din R.G.U.

#### **Articolul 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Când rețelele edilitare publice nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului local cât și propunerile P.U.G. în zonă prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de unități agricole în zonă în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit R.L.U.

#### **Articolul 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Autorizarea extinderilor sau măririlor de capacitate se face după obținerea de către investitor sau beneficiarul interesat a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor descentralizate din județul Hunedoara și de către regiile de specialitate subordonate

Consiliului local (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

#### **Articolul 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică. Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătură de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

#### **III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art.30, 31, 32 și 15 din R.G.U.**

##### **Articolul 18 – Parcelare**

Conform R.G.U. art.30. Prevederile alin.2 și 3 ale art. 30 se referă la condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru unitățile agricole se vor respecta normele specifice și cele privitoare la sănătatea populației.

##### **Articolul 19 - Înălțimea construcțiilor**

Pentru zona agricolă se recomandă ca regimul maxim de înălțime să fie parter sau parter și mansardă.

##### **Articolul 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei :

- conformarea volumului (panta acoperișuri) rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate ;
- materiale (textura, culoare).

##### **Articolul 21 - Procentul de ocupare a terenului**

Pentru zona agricolă nou propusă procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

#### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U.**

##### **Articolul 22 – Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor. Nu se prevede în R.G.U. pentru zona agricolă un număr de parcaje.

##### **Articolul 23 - Spații verzi și plantate**

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

Pentru construcțiile agricole vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetația perenă spontană pentru asigurarea în viitor a unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

S-au prevăzut vegetații de protecție în planșele de reglementări –în zonele unde activitatea de producție agricolă se alătură unei funcțiuni incompatibile (locuințe-grajduri) se vor prevedea perdele de protecție având plantații medii și înalte pe o lățime de cel puțin 15 m.

#### **Articolul 24 – Împrejmuiri**

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor pe parcursul executării unor lucrări.

În zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniament se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40m , iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 1,20m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

Gardurile dintre proprietăți se recomandă să fie de 1,80 - 2,00m înălțime.

### **IV.5 ZP - ZONA DE PARCURI, AGREMENT, SPORT, PERDELE DE PROTECTIE**

#### **CAPITOLUL I - Generalități**

Dimensiunile spațiilor destinate agrementului diferă în funcție de categoria de confort.

Ponderea minimă a spațiilor verzi și a celor pentru agrement variază în funcție de categoria de confort între 25% - 10%.

În comuna Pui s-au stabilit următoarele zone având funcțiunea de recreere, sport, agrement:

- în localitatea Băiești- **U.T.R.2D** –

- în localitatea Hobița – zona de agrement cu posibilități de dezvoltare 6B1 –cabana Baleia – trup 1, 2, 3 ; U.T.R. 6B4 – cabana Murgaș ; U.T.R. 6B5 – zona de agrement propusă

- în localitatea Ohaba Ponor – U.T.R. 7B1

- în localitatea Uric – U.T.R. 12 B

#### **Articolul 1 - tipuri de subzone funcționale**

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei de parcuri, complexe de agrement, sport, recreere sunt :

Pp	- parcuri
Pa	- zone de agrement
Ppp	- perdele de protecție
Ps	- sport

#### **Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei**

Zona de agrement, recreere, sport, turism.

**Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**, conform R.G. art.14, anexa 1. – locuințe de vacanță, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente, parcaje.

- comerț și alimentație publică
- turism - cazare
- spații publice plantate
- locuire
- parcaje
- rețele tehnico-edilitare
- mobilier urban, standuri comerciale, reclame

## **CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 4 - Utilizări permise**

- amenajarea de spații verzi și funcțiuni complementare acestora;
- amenajări pentru sport și recreere (zona de agrement Valea Lungă, jocuri pentru copii, agrement, promenada) inclusiv dotările aferente ;
- plantații decorative în zona centrală și alte zone ale localității;
- plantarea perdelelor de protecție între zonele funcționale incompatibile și pentru stabilizarea terenului alunecos ;
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan și în teritoriul administrativ al comunei Luncoiu de Jos.

**Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții** – s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize și acorduri în condițiile specificate de R.G.U. și legislația în vigoare, pentru :

- protecția sistemelor de alimentare și distribuție energie electrică, apă, căi de comunicație (Drumurile Județene – Hunedoara).
- în zonele unde funcțiunile zonei de agrement sunt tangențiale cursurilor de apă se va obține avizul S.G.A. (art. 7 din R.G.U. și Legea apelor 107/1996).
- pentru realizarea unor construcții cu înălțimea mai mare de 3 nivele se va întocmi un studiu volumetric cuprinzând desfășurări ale frontului care să justifice regimul de înălțime.

Pentru construcții ce corespund funcțional propunerilor din prezentul P.U.G. dar necesită modificări formale sau de altă natură, se impune întocmirea unei documentații de urbanism de detaliu (P.U.D.).

### **Articolul 6 - Interdicții temporare**

În zonele nou propuse pentru agrement, până la întocmirea unui P.U.D.

Interdicția temporară de construire se referă la cazul în care este necesară elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona se vor realiza lucrări de utilitate publică, menționate în planșele de Obiective de Utilitate Publică și Reglementări. Până la realizarea acestora este permisă realizarea construcțiilor cu caracter provizoriu. Interdicția temporară de construire va fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

### **Articolul 7 - Interdicții permanente**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități :

- activitățile industriale, agricole sau alte tipuri de activități care generează noxe și nu sunt legate direct de activitățile permise în zonă.

## **CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – AFERENTE ZONELOR DE AGREMENT**

### III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

În completarea art. 17 - 24 cuprinse în R.G.U. cu referire la:

#### Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale

##### Construcții pentru alimentație publică și turism

- se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a camerelor, similar celor pentru locuit ;
- terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud ;

##### Construcții comerciale

- se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor ;
- se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare ;

##### Construcții de cultură

- spațiile pentru club, sălile de expunere vor fi orientate nord, nord-est, nord-vest ;

##### Construcții de locuințe

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

#### Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Conform R.G.U., art. 18 și Ordonanța 43/1997.

#### Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase față de acesta conform Codului Civil cu următoarele excepții:

- retrageri minime obligatorii de la aliniament atunci când în planul unităților teritoriale de referință este indicată cu linie roșie întreruptă ;
- retragerea minimă obligatorie de 3m sau 5m față de aliniament ;
- retrageri la intersecție pentru asigurarea vizibilității ;

#### Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform legii, normelor de prevenire și stingere a incendiilor și normelor de însorire.

În cazul în care amplasarea construcției ridică probleme se vor aplica prevederile Codului Civil.

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 3,0m cu următoarele excepții :

- a) clădirea se lipește de două calcane învecinate formând un front continuu ;
- b) dacă clădirea se lipește de un calcan al clădirii de pe parcela învecinată (clădiri cuplate), caz în care se menține distanța  $H/2$  dar nu sub 3,0 m față de cealaltă limită laterală.

Se recomandă să nu se mai admită situațiile de apariție a unor calcane atât din considerente de ridicare a calității imaginii urbane, cât și din considerente de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de căldură în cazul cuplării clădirilor.

În cazul construirii mai multor corpuri de clădiri pe aceeași parcelă distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă ( $H/2$ ) dar nu mai puțin de 3,0 m.

### III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (în completarea articolelor 25 și 26 din R.G.U.)

#### Articolul 12 - Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

### **Articolul 13 - Accese pietonale**

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației acestora.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinației construcției.

Clădirile societăților comerciale care prestează servicii publice se autorizează numai dacă satisfac exigențele referitoare la:

- a) accese auto și pietonale, inclusiv accese pentru persoane handicapate;
- b) căi de evacuare rapidă în caz de pericol;
- c) dotări și instalații de prevenire și stingere a incendiilor.

### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

În completarea articolelor 27, 28 și 29 din R.G.U.

### **Articolul 14 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, canalizare și energie electrică.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației de stat competente, numai în următoarele condiții :

- a) pentru locuințe individuale:
  - realizarea de noi soluții de echipare în sistem grupat care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
  - beneficiarul se obligă a se racorda la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza potrivit regulilor impuse de Consiliul Local (în conformitate cu condițiile contractuale stabilite prealabil autorizării executării construcției);
- b) pentru celelalte categorii de construcții, precum și pentru parcelari:
  - obligația prelungirii rețelelor publice existente atunci când acestea au capacitate suficientă pentru preluarea de noi consumatori;
  - mărirea capacității rețelelor publice existente și realizarea de noi rețele;

Prevederile din aliniatul 5.2. se aplică în mod corespunzător în zonele unde nu există rețea publică de apă și canal.

### **Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

### **Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.



Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor** în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U.

#### **Articolul 17 - Parcelare**

Parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 parcele alăturate, construibile în condițiile prevăzute de prezentul articol. Pentru un număr mai mic de 12 parcele se poate autoriza realizarea parcelarii cu condiția executării unor soluții de echipare de bază colective care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului. Autorizarea executării parcelărilor este permisă cu respectarea următoarelor condiții, cumulativ pentru fiecare parcelă în parte:

- a) front la stradă de minim 8m;
- b) suprafața minimă de 150mp pentru clădiri înșiruite și de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) suprafața terenurilor ce se concesionează pentru realizarea de locuințe poate fi până la 1000 mp pentru o locuință (în localități rurale, conform Legii 50/1991, R./1996;
- d) suprafața concesionată pentru realizarea unei case de vacanță poate fi de maxim 250 mp;
- e) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Numai parcelele care se încadrează în prevederile aliniatului precedent sunt considerate parcele construibile iar autorizarea construcțiilor este permisă numai pe parcele construibile.

În sensul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilită prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite pentru ca acel teren să poată fi construit; aceste condiții sunt stabilite după criteriile fiecărui tip de zonă.

Se recomandă ca pe parcelele existente să se prevadă: pentru parcele de 8-9m lățime regim de construire continuu, pentru cele de 10-14 m regim cuplat iar pentru cele de 15 m și peste regim izolat sau cuplat.

#### **Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor**

Pentru zona de agrement se recomandă stabilirea regimului de înălțime care nu va depăși P+1+M nivele. În condițiile solicitării creșterii numărului nivelelor se impune întocmirea unui P.U.D. în care să se justifice propunerea. Nu se autorizează construirea decât în condiția avizării favorabile a P.U.D.

Regimul maxim de înălțime va respecta integrarea armonioasă în zonă.

#### **Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public. În vederea identificării cu acesta, vor trebui respectate principiile de bază privind estetica arhitecturală precum și tradițiile locale.

Conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fațadei se vor referi la :

- conformarea volumului (panta acoperișuri), rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate ;
- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale) ;
- materiale (textură, culoare).

La construirea unor clădiri noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei de agrement ; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.

Pentru fațadele comerciale se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne

(tâmplărie metalică, sticlă).

#### **Articolul 20 - Procentul de ocupare al terenului**

Pentru zona de agrement procentul maxim de ocupare al terenului poate fi de maxim 35 %.

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

în completarea art.33, 34 și 35 din R.G.U.

#### **Articolul 21 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente, în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției (Anexa 6 a R.G.U.).

#### **Articolul 22 - Spații verzi și plantate**

Pentru construcții sportive spațiile verzi prevăzute cu rol decorativ și de protecție vor ocupa minimum 30% din suprafața terenului.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 35% din suprafața terenului.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 10-35% din suprafața totală a terenului.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și odihnă în funcție de capacitatea construcției – 30-70% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

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

#### **Articolul 23 - Împrejurimi**

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente și/sau integrarea clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

b) În zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniament se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,60m, iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 1,60m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu).

### **IV.6. ZGC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona de gospodărie comunala cuprinde:

Construcții și instalații necesare bunei gospodăririi a localității și echipării tehnico-edilitare.

#### **Cimitire**

Amplasamentele sunt existente cu excepția localității Pui, unde s-a propus un amplasament nou. În toate cazurile se vor respecta Normele sanitare cuprinse în Ordinul 536/97 - păstrarea distanței de 50 m față de zona de locuințe. În localitatea Pui s-a prevăzut amplasarea unui cimitir nou și un acces carosabil. Este necesară amplasarea unui nou cimitir, cel existent fiind necorespunzător, inclusiv asigurarea accesului carosabil și pietonal, cel existent fiind neutilizabil în perioadele ploioase.

- necesar racord apă industrială pentru stropit

- vor fi împrejmuite și vor avea o perdea de arbori – în măsura în care se dispune

de teren în jurul zonei;

Desființarea sau schimbarea unui cimitir se face numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul I.P.S.M.P. Județean.

#### Rampe de gunoi

S-a prevăzut amplasarea rampei de gunoi pentru toate localitățile comunei între localitățile Rușor și Băiești, în vecinătatea unei cariere părăsite. În continuarea rampei de gunoi se va realiza cimitirul pentru animale. Suprafața calculată pentru acoperirea necesarului de depozitare a reziduurilor este de 1000 mp.

Ramele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor la distanța de 1.000m de zonele de locuit, conform normelor. Dimensionarea se face în funcție de dezvoltarea viitoare a localității, pentru minim 5 - 10 ani.

Ramele de depozitare solide se supun dezinfecției, dezinsecției și deratizării.

#### Platforme de pre colectare a gunoiului

S-au prevăzut platforme pentru pre colectarea gunoiului în toate localitățile aparținătoare comunei, urmând ca primăria să organizeze serviciul de salubritate pentru colectarea periodică a gunoiului și transportul la rampa de gunoi. Suprafața platformelor variază între 50 mp și 250 mp.

Suprafața de depozitare a punctelor de colectare a gunoiului s-a dimensionat pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului, amplasate la distanța de minimum 10m de ferestrele locuințelor.

Punctele de colectare a gunoiului se supun dezinfecției, dezinsecției și deratizării.

### **Norme de igienă referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide**

Primăriile, agenții economici și cetățenii au obligația să asigure colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide. Se interzice aruncarea deșeurilor solide în alte locuri decât în cele amenajate special și autorizate sanitar.

La elaborarea regulamentelor de salubritate, primăriile au obligația să respecte normele sanitare și să consulte autoritatea sanitară teritorială.

Cetățenii sunt obligați să respecte întocmai măsurile stabilite de primărie pentru asigurarea igienei publice și salubrității localității, precum și regulile elementare de igienă în gospodăria sau locuința proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

Primăria comunei va organiza un serviciu de salubritate pentru colectarea deșeurilor solide menajere și stradale în reședința de comună și în satele amplasate de-a lungul drumurilor naționale și județene. Aceste deșuri se vor pre colecta în sistem individual, conform Ordinului 536/97 al ministrului sănătății, capitolul V, art. 38, adică în pungi de plastic și recipiente cu capac. Deșeurile menajere se vor colecta periodic, în condițiile menționate în Ordinul 536/97 al ministrului sănătății, cap. 5, art. 46, de către serviciul de salubritate al comunei și se vor depune la platforma de reziduuri solide a comunei, amplasată în localitatea Ilia, în partea de vest a localității. Platforma se va amenaja conform normelor sanitare în vigoare; amplasamentul are asigurată zona de protecție sanitară prevăzută de lege. Se impune respectarea art. 12 și 13, capitolul I din Ordinul 536/97 al ministrului sănătății.

În satele izolate, cu acces carosabil anevoios, se admite sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice cursurile locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

### **Articolul 1 - tipurile de subzone funcționale**

- cimitire
- rampe de gunoi

- puncte de colectare
- spații de epurare a apelor

## **Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei**

Gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară.

## **Articolul 3 - funcțiuni complementare admise zonei**

Orice fel de construcții și amenajări care îndeplinesc același gen de activități și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită prin documentațiile de urbanism.

# **CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

## **Articolul 4 - Utilizări permise**

Servicii publice ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie.  
Zone de protecție sanitară cu suprafața realizată pe baza studiului de impact.

## **Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu sunt compatibile cu funcțiunea stabilită.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer care prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile, etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficace de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee, etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum 50m față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

## **Articolul 6 - Interdicții temporare**

Nu este cazul.

## **Articolul 7 - Interdicții permanente**

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă - gospodărie comunală.

Zonele de protecție instituite pentru fiecare gen de activitate din cadrul acestei funcțiuni sunt considerate zone cu interdicție permanentă de construire.

# **CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

## **III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

În cazul în care prin studiul de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de

protecție sanitară recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme cabaline	100m
- Ferme și îngrășătorii de taurine până la 500 capete	200m
- Ferme și îngrășătorii de taurine peste 500 capete	500m
- Ferme de păsări până la 5000 capete	500m
- Ferme de păsări peste 5000 capete și complexe avicole	1000m
- Ferme ovine	100m
- Ferme de porci până la 2000 capete	500m
- Ferme de porci între 2000 și 10000 capete	1000m
- Complexe de porci cu peste 10000 capete	1500m
- Spitale veterinare	30m
- Grajduri de izolare și carantina pentru animale	100m
- Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500m
- Depozite pt. colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300m
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500m
- Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1000m
- Spații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porci până la 10000 capete	1000m
- Cimitire de animale, crematorii	200m
- Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale	200m
- Paturi de uscare a nămolurilor	300m
- Campuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500m
- Depozite controlate cu reziduuri solide	1000m
- Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100m
- Autobazele serviciilor de salubritate	200m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50m
- Cimitire	50m

Toate aceste obiective vor fi retrace de la căile de comunicație rutiere sau feroviare și vor fi mascate de perdele de protecție.

#### **Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Nu este cazul.

#### **Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Conform R.G.

#### **Articolul 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR**

Conform R.G.

#### **Articolul 11 - Amplasarea față de aliniament**

Nu este cazul.

#### **Articolul 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Conform necesităților.

### **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

în completarea articolelor 25 și 26 din R.G.

#### **Articolul 13 - Accese carosabile**

Pentru cimitire este necesar acces auto și trebuie asigurate facilități de transport în comun.

Pentru celelalte obiective sunt necesare accese carosabile necesare rezolvării intervențiilor P.S.I.

și întreținerii.

#### **Articolul 14 - Accese pietonale**

Pentru cimitire este necesar un spațiu de grupare ceremonială și acces pietonal.

Pentru celelalte obiective, conform necesităților.

### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

în completarea articolelor 27, 28 și 29 din R.G.

#### **Articolul 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

#### **Articolul 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Pentru cimitire este necesar racord de apă industrială pentru stropit.

#### **Articolul 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alineatele precedente, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

### **III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

în completarea articolelor 30, 31, 32 și 15 din R.G.

#### **Articolul 18 - Parcelare**

În zona de gospodărie comunală suprafața parcelei va fi stabilită în funcție de necesități și norme tehnice.

#### **Articolul 19 - Înălțimea construcțiilor**

Pentru zona de gospodărie comunală înălțimea construcțiilor va fi conform necesităților tehnice.

#### **Articolul 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

#### **Articolul 21 - Procentul de ocupare al terenului**

Pentru zona de gospodărie comunală nu este prevăzut un procent maxim de ocupare al terenului.

Pentru zona de gospodărie comunală nou propusă procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

în completare art. 33, 34 și 35 din R.G.

#### **Articolul 22 – Parcaje**

Pentru cimitire se vor prevedea numărul de parcaje necesar, conform RGU, pentru celelalte construcții nu este cazul.

#### **Articolul 23 - Spații verzi și plantate**

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

Pentru construcțiile din gospodăria comunală vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție.

Pentru cimitire spațiile verzi vor fi amenajate în cadrul delimitat de împrejmuire.

Amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetația perenă spontană pentru asigurarea în viitor a unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

**Articolul 24 - Împrejmuiri**

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri necesare pentru separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- gardurile dintre proprietăți se recomandă să fie de 1,80 - 2,00m înălțime.

#### **IV.7. ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității și programul de dezvoltare a echipării tehnico-edilitare.

Asigurarea echipării edilitare se face conform art. 13 din Regulamentul general.

**Articolul 1 - tipurile de subzone funcționale**

Toate instalațiile și amenajările care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor (stație de tratare, pompare și distribuție a apei, captări rețele și puncte de transformare a energiei electrice).

**Articolul 2 - funcțiunea dominantă a zonei**

Echipare tehnico-edilitară.

**Articolul 3 - funcțiuni complementare admise zonei**

Orice fel de construcții și amenajări care îndeplinesc același gen de activități și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită prin documentațiile de urbanism.

**CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Articolul 4 - Utilizări permise**

Orice construcții și amenajări permise care se pot racorda la infrastructura edilitara existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică sau de investitori.

**Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții**

Respectarea condițiilor privind monumentele și rezervațiile de arhitectură.

Nu se admite cuplarea cu clădiri de locuit.

**Articolul 6 - Interdicții temporare**

Nu este cazul.

**Articolul 7 - Interdicții permanente**

Nu este cazul.

Conform R.G.

Incintele unităților de echipare teritorială vor respecta măsurile și normele de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și de explozie.

#### **Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Nu este cazul.

#### **Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Conform R.G.

#### **Articolul 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR**

Conform R.G.

#### **Articolul 11 - Amplasarea față de aliniament**

Nu este cazul.

#### **Articolul 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Conform necesităților de funcționare.

### **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

în completarea art. 25 și 26 din R.G.

#### **Articolul 13 - Accese carosabile**

Pentru toate obiectivele sunt necesare accese pentru intervenția în caz de incendiu și pentru întreținere.

#### **Articolul 14 - Accese pietonale**

Conform necesităților.

### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.

Se recomandă ca sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă precum și rețelele de distribuție să se protejeze prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare și se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă și rețelei de apă destinate altor scopuri.

În situația existenței de rețele de apă nepotabilă (industriale) acestea vor fi marcate vizibil conform standardului pentru a avertiza populația în vederea evitării consumării acestei ape ca apă potabilă.

Buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă se asigură de către deținători prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajare igienică după cum urmează:

- amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
- împrejmuirea pe o rază de 3m
- taluzarea terenului din jur în pantă (4-5cm la metru) spre exterior și impermeabilizare (betonare)
- impermeabilizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale

Deținătorii de instalații publice de alimentare cu apă potabilă au obligația să asigure prin mijloace proprii monitorizarea calității apei și să o distribuie numai dacă ea îndeplinește condițiile de calitate stabilită.

Toate etapele procesului de tratare a apei vor fi respectate conform condițiilor de autorizare



sanitară interzicându-se orice modificare sau omisiune.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie întreținute permanent în stare de funcționare.

#### **Articolul 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, canalizare și energie electrică.

#### **Articolul 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Se va face numai în cazul în care din corelarea cu celelalte reguli de bază rezultă că există condiții de echipare edilitară necesară.

#### **Articolul 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică.

### **III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

în completarea art.30, 31, 32 și 15 din R.G.

#### **Articolul 18 - Parcelare**

În zona de echipare tehnico-edilitară suprafața parcelei va fi stabilită în funcție de necesități și norme tehnice.

#### **Articolul 19 - Înălțimea construcțiilor**

Pentru zona de echipare tehnico-edilitară înălțimea construcțiilor va fi conform necesităților tehnice.

#### **Articolul 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public. În vederea identificării în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei vor trebui respectate principiile de bază privind estetica arhitecturală precum și tradițiile locale.

Se recomandă ca noile clădiri să nu afecteze prin amplasare sau aspect caracterul zonei în care se înscriu.

Se recomandă ca organizarea să țină seama de imaginea prezentată către căile de circulație rutieră sau feroviară.

#### **Articolul 21 - Procentul de ocupare a terenului**

Pentru zona de echipare tehnico-edilitară nou propusă procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate, conform necesităților tehnice specifice.

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

în completarea art.33, 34 și 35 din R.G.

#### **Articolul 22 - Parcaje**

Nu este cazul.

### **Articolul 23 - Spații verzi și plantate**

Pentru construcțiile din zona de echipare tehnico-edilitară vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție.

Amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetația perenă spontană pentru asigurarea în viitor a unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

### **Articolul 24 - Împrejmuiri**

În condițiile prezentului Regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri necesare pentru separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- gardurile dintre proprietăți se recomandă să fie garduri vii cu o înălțime de 1,20m.

## **IV.8. ZC.r. - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE SI CONSTRUCȚII AFERENTE**

### **Articolul 1 - Tipurile de subzone funcționale**

- căi de comunicație rutieră
- întreaga rețea de străzi din intravilan și extravilan aparținând domeniului public (ampriza, fâșiile de siguranță, fâșiile de protecție)
- parcaje publice
- căi de comunicație feroviară

### **Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- căi de comunicație rutieră și feroviară și construcțiile aferente

### **Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- conform art. 18 și 19 din R.G. : servicii compatibile funcției de bază a zonei; rețele tehnico-edilitare.

## **CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 4 - Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente care se fac în baza Planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Incintele unităților de transporturi și garaje publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendii și explozie.

### **Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor sau căilor ferate care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere și feroviare în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se recomandă amplasarea unităților de transport în zona unităților de producție.

### **Articolul 6 - Interdicții temporare**

S-au stabilit pentru zone unde este necesară studierea intersecției sau lărgirea unor străzi.

#### **Articolul 7 - Interdicții permanente**

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietea asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau căile de circulație feroviară și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție.

Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

În zona de protecție a infrastructurilor este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.

### **CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumuri și căi ferate se stabilesc prin prevederile Regulamentului general și prin Planul urbanistic general și de amenajare a teritoriului.

Delimitarea zonelor de siguranță, protecție și funcționalitate se va respecta, după caz, în zonele de servitute.

#### **Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Nu este cazul.

#### **Articolul 9 -- Amplasarea față de drumurile publice**

Conform R.G.

#### **Articolul 10 - Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR**

Conform R.G.

#### **Articolul 11 - Amplasarea față de aliniament**

Zonele de protecție ale drumurilor sunt următoarele:

- în afara localității fâșii de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță și până la: - în cazul drumurilor naționale până la 22m din ax

- în cazul drumurilor județene până la 20m din ax

- în cazul drumurilor comunale până la 18m din ax

Spațiile care constituie zone de siguranță ale drumurilor în cale curentă și aliniament sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 1,50m de la marginea exterioară a șanțurilor, la drumurile situate la nivelul terenului, 2m de la piciorul taluzurilor pentru drumurile în rambleu, 3m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5m inclusiv, și 5m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5m.

Zona de protecție pentru căile ferate este de 100m din ax de o parte și de alta.

#### **Articolul 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Conform R.G.

#### **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

în completarea art.25 și 26 din R.G.

#### **Articolul 13 - Accese carosabile**

Conform R.G.U. art. 25 și anexa nr.4.

#### **Articolul 14 - Accese pietonale**

Conform R.G.U. art. 26.

#### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Conform art. 3 - 16 și 27 - 29 din R.G.

#### **Articolul 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, canalizare și energie electrică.

#### **Articolul 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Se va face numai în cazul în care din corelarea cu celelalte reguli de bază rezultă că există condiții de echipare edilitară necesară.

#### **Articolul 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Drumurile publice, căile ferate și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

### **III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

în completarea art.30, 31, 32 și 15 din R.G.

#### **Articolul 18 - Parcelare**

Nu este cazul.

#### **Articolul 19 - Înălțimea construcțiilor**

Pentru căile de comunicație rutiere înălțimea construcțiilor aferente va fi de maximum 10m iar în zonele de activități până la 15m.

Pentru căile de comunicație feroviare înălțimea construcțiilor aferente va fi de maximum 10m (P+2) sau conform normelor tehnice.

#### **Articolul 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Se recomandă ca noile clădiri să nu afecteze prin amplasare sau aspect caracterul zonei în care se înscriu.

Se recomandă ca organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către căile de circulație rutieră sau feroviară.

#### **Articolul 21 - Procentul de ocupare al terenului**

Pentru zona căilor de comunicație rutieră procentul maxim va fi stabilit conform necesităților tehnice specifice.

Pentru zonele noi propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate, conform necesităților tehnice specifice.

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

în completarea art.33, 34 și 35 din R.G.

#### **Articolul 22 - Parcaje**

Conform R.G.

Lucrările care prin destinație necesită spații de parcare se pot realiza numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact atât asupra circulației din zonă cât și asupra mediului înconjurător.

#### **Articolul 23 - Spații verzi și plantate**

Pentru construcțiile din zona căilor de comunicație vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol ornamental și de protecție.

Amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetația perenă spontană pentru asigurarea în viitor a unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

#### **Articolul 24 - Împrejmuiuri**

Împrejmuirile realizate pe aliniament vor fi de preferință transparente.

### **IV.10. ZTR - ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE**

Conform articolului 10 din Regulamentul general pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui.

În cazul prezentului articol riscurile naturale sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este prevenirea acestora prin construirea de diguri și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestora.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

#### **Utilizări permise:**

- construcții și amenajări de orice fel ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidro, meteorologice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime);

#### **Utilizări permise cu condiții:**

- orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor specifice pe terenurile expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă.

#### **Utilizări interzise:**

- construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale precum și în alte zone care nu sunt posibile sau nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții

- zonele de risc sunt necesar a fi delimitate pe baza studiilor specializate și avizate de organele administrației publice; acestea se preiau în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

S-au delimitat zone cu risc de inundații : în intravilanul localității Luncoiu de Sus, la confluența pârâului Luncoiu cu un afluent minor; în intravilanul localității Luncoiu de Jos, în zona confluenței pârâului Luncoi cu un afluent, în zona intersecției D.N. 76 cu D.C.167.

S-au depistat zone cu alunecări de teren în intravilanul localității Luncoiu de Sus, zonă pe care s-a instituit interdicție de construire.

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației contra alunecărilor de teren și a inundațiilor.

Pe terenurile cu riscuri de inundații s-a instituit interdicție temporară de construire până la efectuarea lucrărilor necesare – decolmatarea canalelor existente sau realizarea altora și precizarea în funcție de acesta a limitelor și precauțiilor de construire în termen de minim 10 ani.

#### **IV.11. ZTA - ZONA DE TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

Conform articolului 7 din Regulamentul general:

Apele reprezintă o resursă naturală regenerabilă, vulnerabilă și limitată, element indispensabil pentru viață și pentru societate, materie primă pentru activități productive, sursă de energie și cale de transport, factor determinant în menținerea echilibrului ecologic.

Apele fac parte integrantă din patrimoniul public. Protecția, punerea în valoare și dezvoltarea durabilă a resurselor de apă sunt acțiuni de interes general.

Dreptul de folosință cât și obligațiile corespunzătoare rezultate din protecția și conservarea resurselor de apă vor fi exercitate în conformitate cu Legea 107/8 octombrie 1996, cu excepția apelor geotermale pentru care se vor adopta reglementări specifice.

Apele, malurile și albiile acestora, indiferent de persoana fizică sau juridică care le administrează, sunt supuse dispozițiilor Legii 107, precum și prevederilor din Convențiile Internaționale din care România face parte.

Sunt de asemenea supuse legii și lucrările care se construiesc pe ape sau care au legătură cu ele și prin care direct sau indirect se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere al acestora.

Apele de suprafață aparțin domeniului public cu albiile lor minore cu lungimi mai mari de 5 km și cu bazine hidrografice ce depășesc suprafața de 10km<sup>2</sup>, malurile și cuvele lacurilor, precum și apele subterane, cu bogățiile lor naturale și potențialul energetic valorificabil.

Albiile minore cu lungimi mai mici de 5km și cu bazine hidrografice ce nu depășesc suprafața de 10kmp, pe care apele nu curg permanent, aparțin deținătorilor cu orice titlu ai terenurilor pe care se formează sau curg.

Proprietarii acestor albi trebuie să folosească aceste ape în concordanță cu condițiile generale de folosire a apei în bazinul respectiv.

Insulele care nu sunt în legătură cu terenurile cu mal la nivelul mediu al apei aparțin proprietarului albiei apei.

Apa subterană poate fi folosită de proprietarul terenului numai în măsura în care este utilizată pentru băut, adapat, udat, spălat și alte trebuințe gospodărești, dacă pentru aceasta nu se folosesc instalații de capacitate mică până la 0,2 l/sec destinate exclusiv satisfacerii gospodăriei proprii.

Delimitarea albiilor minore se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" impreuna cu autoritatea de cadastru si cu detinatorii terenurilor riverane.

Latimea zonelor de protectie este stabilita conform anexei care face parte integranta din lege, dupa cum urmeaza:

In lungul cursurilor de apa:

- latimea cursului de apa intre 10-50m; 51-500m; peste 500m

latimea zonei de protectie	15m	30m	50m
----------------------------	-----	-----	-----

In lungul digurilor:

- înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5m	peste 5m
---------------------------------	---------	--------	----------

- latimea zonei de protectie

- spre cursul de apa	5	10	15
----------------------	---	----	----

- spre interiorul incintei	3	4	4
----------------------------	---	---	---

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

- adancimea medie a canalului (m)	0,5-2,0	2,1-5	peste 5
-----------------------------------	---------	-------	---------

- canal cu debitul instalat pana la 10 mc/sec

1	2	3
---	---	---

- canal cu debit instalat de la 10 mc/sec - 50 mc/sec

	2	3		4
- canal cu debit instalat peste 50 mc/sec	3	4		5

Nota:

Zonele de protectie se masoara astfel:

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

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

**Utilizari permise:**

- platforme meteorologice, captari de apa, lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive ale apelor.

**Utilizari permise cu conditii:**

- lucrari de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarire a apelor si a platformelor meteorologice.

**Utilizari interzise:**

- orice fel de constructii in zonele de protectie severa a platformelor meteorologice si ale captarilor de apa;

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

In jurul platformelor meteorologice se institue zone de protectie severa a caror latime este de 30m. In aceste zone este interzisa executarea oricaror constructii si instalatii supraterane.

Amplasarea la o distanta de pana la 500m in jurul si in afara zonei de protectie de 30m de constructii mai inalte decat o sesime din distanta dintre constructiile si limita zonei de protectie, retele de inalta tensiune sau de telecomunicatie, de obiective poluante, de sisteme de irigatii prin aspersiune ca si plantarea de perdele forestiere se face numai cu acordul de mediu al autoritatii competente.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice in scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale se instituie zone de protectie conform legii apelor mai sus amintite.

#### **IV.12. ZTN ZONA TERENURI NECONSTRUIBILE**

Caracterul zonei și funcțiunea

- halde de steril
- în funcție de efectuarea unor lucrări de stabilizare a terenului, înierbare sau plantare, ele pot deveni zone verzi cu efect pozitiv asupra mediului și implicit asupra microclimatului.

## **V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

### **V.1. TA – TERENURI AGRICOLE**

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei A1, de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei Pui și se supun prevederilor art.3 din R.G.U. Conform tabelelor puse la dispoziție de O.C.A.O.T.A. Deva, cuprinzând suprafețele de teren agricol pe teritoriul comunei Pui suprafața totală a terenului agricol este de 2200 ha, din care : arabil 595 ha, pășune 1196 ha, fânețe 409 ha.

### **V.2. TF . TERENURI FORESTIERE**

Suprafețele împădurite din extravilanul localităților comunei Pui s-au delimitat conform planșei de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din R.G.U. Suprafața fondului forestier este de 2415 ha.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.

Pentru orice construcție amplasată la distanță mai mică de 1 km de la liziera pădurii, care poate aduce prejudicii pădurii (construcții pentru producție, servicii poluante, etc.) și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Direcției Silvice Deva.

Delimitarea pe județ a terenurilor cu destinație forestieră stabilită în condițiile legii de către organele de specialitate ale administrației publice se comunică Consiliului Județean prin Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

### **V.3. TSE – TERENURI PENTRU EXPLOATAREA RESURSELOR SUBSOLULUI**

Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile care conțin resurse identificate ale subsolului se va face cu respectarea prevederilor art.6 din R.G.U. Zonele care conțin resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se comunică Consiliului județean prin Ordin al președintelui Agenției Naționale pentru resurse Minerale

### **V.4. TR - TERENURI CU RISCURI NATURALE**

Autorizarea construcțiilor definitive sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă conform art. 10 din R.G.U.

Delimitarea acestor zone se face prin Hotărâre a Consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

