

**S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.
IASI
S.C. ARHITECTIS TRUST S.R.L.
IASI**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA HOLBOCA
JUDEȚUL IASI**

P.U.G.

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

**BENEFICIAR: PRIMARIA / CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HOLBOCA
JUDEȚUL IASI**

**PROIECTANT: S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L. IASI
S.C. ARHITECTIS TRUST S.R.L. IASI**

Strada VASILE LUPU nr. 116 - IASI

DATA ELABORĂRII: 2019

NR. PROIECT 185 / 2019

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL

S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L. IASI

S.C. ARHITECTIS TRUST S.R.L. IASI

COORDONATOR URBANISM

arhitect urb. LADISLAU LACATUSU

PROIECTANȚI

arhitect ALINA ANTOCHI

arhitect ROBERTA GHIATA

dr. ing. FLORIN VITELARU

ing. ALEXANDRU CAPANISTEI

BORDEROU GENERAL P.U.G. COMUNA HOLBOCA

PIESE SCRISE

- VOLUMUL I MEMORIU GENERAL
- VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

- Planșa nr. la nr. : REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PREAMBUL	1
PARTEA I. PRESCRIPTII GENERALE	1
CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE	1
SECȚIUNEA 1. ROLUL R.L.U.	1
SECȚIUNEA 2. INTRAREA ÎN VIGOARE	2
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE APLICARE	2
SECȚIUNEA 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	2
SECȚIUNEA 5. BAZA LEGĂLA A ELABORĂRII	4
SECȚIUNEA 6. DOMENIU DE APLICARE	8
PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
CAPITOLUL II. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	9
SECȚIUNEA 7. TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	9
SECȚIUNEA 8. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN	9
SECȚIUNEA 9. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE	10
SECȚIUNEA 10. RESURSELE SUBSOLULUI	10
SECȚIUNEA 11. TERENURI ACOPERITE DE APĂ	10
SECȚIUNEA 12. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	11
CAPITOLUL III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	19
SECȚIUNEA 13. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE	19
SECȚIUNEA 14. ZONE DE PROTECȚIE	20
SECȚIUNEA 15. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE	21
SECȚIUNEA 16. P.O.T., C.U.T.	21

SECȚIUNEA 17. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ	22
CAPITOLUL IV. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	23
SECȚIUNEA 18. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	23
SECȚIUNEA 19. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE	23
SECȚIUNEA 20. AMPLASAREA FAȚĂ DE CALEA FERATĂ	24
SECȚIUNEA 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	24
SECȚIUNEA 22. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	24
CAPITOLUL V. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	26
SECȚIUNEA 23. ACCESE CAROSABILE.....	26
SECȚIUNEA 24. ACCESE PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI	26
CAPITOLUL VI. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	27
SECȚIUNEA 25. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE	27
SECȚIUNEA 26. RACORDAREA ȘI EXTINDEREA REȚELELOR PUBLICE	27
SECȚIUNEA 27. ASIGURAREA EVACUĂRII DEȘEURILOR	28
CAPITOLUL VII. DREPTUL LA PARCELARE.....	28
SECȚIUNEA 28. BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI	28
SECȚIUNEA 29. CONDIȚII DE REALIZARE A PARCELĂRII NOI	29
SECȚIUNEA 30. DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI	30
SECȚIUNEA 31. STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRII NOI	32
SECȚIUNEA 32. UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRII.....	33
CAPITOLUL VIII. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR	33
SECȚIUNEA 33. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.....	33
SECȚIUNEA 34. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.....	33
CAPITOLUL IX. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE	34
SECȚIUNEA 35. PARCAJE.....	34
SECȚIUNEA 36. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	34
SECȚIUNEA 37. ÎMPREJMUIRI	35
PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	35
CAPITOLUL X. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....	35
SECȚIUNEA 38. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	35
PARTEA IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	37
ANEXA NR. 1 - CLASIFICAREA UTILIZĂRIILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI	104
ANEXA NR. 2 - NECESARUL DE PARCAJE	110
FUNCȚIUNI COMERCIALE	110
FUNCȚIUNI DE CULT.....	111
FUNCȚIUNI DE CULTURĂ	111
FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE	111
FUNCȚIUNI SPORTIVE.....	112

FUNȚIUNI DE TURISM	113
FUNȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC.....	113
ANEXA NR. 3 - GLOSAR DE TERMENI.....	114

VOLUMUL II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PREAMBUL

- ❖ În cuprinsul prezentei documentații, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul se va denumi *Legea*. Pentru celelalte acte normative la care se fac mențiuni, se specifică numărul și titlul acestora.
- ❖ În cuprinsul prezentei documentații, amenajarea teritoriului se va denumi *A.T.*, iar urbanismul *U.*.
- ❖ În cuprinsul prezentei documentații, planul urbanistic general se va denumi *P.U.G.*. Pentru celelalte tipuri de documentații de *A.T.* și *U.* la care se fac mențiuni, se specifică titlul acestora.
- ❖ În cuprinsul prezentei documentații, regulamentul general de urbanism se va denumi *R.G.U.*, iar regulamentul local de urbanism *R.L.U.*.
- ❖ În cuprinsul prezentei documentații, unitatea administrativ teritorială de bază se va denumi *U.A.T.HOLBOCA*.

PARTEA I. PRESCRIPTII GENERALE

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

SECȚIUNEA 1. ROLUL R.L.U.

ART. 1. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei HOLBOCA și a fost elaborat având la bază legislația specifică în vigoare, precum și RGU aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 republicat - 27.11.2002 cu modificările și completările ulterioare până la data de 01.11.2019.

ART. 2. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei HOLBOCA. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al localității.

ART. 3. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

SECȚIUNEA 2. INTRAREA ÎN VIGOARE

ART. 4. RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale. A fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în 1996) cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c) din Legea nr. 215/2001, în conformitate și cu aplicarea dispozițiilor Legii nr. 350/2001.

ART. 5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 din Legea nr. 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei HOLBOCA.

HCL nr. _____ din data de _____.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE APLICARE

ART. 6. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la SECȚIUNEA 4, precum și în conținutul regulamentului.

ART. 7. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.

ART. 8. Prevederile prezentului RLU vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

SECȚIUNEA 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

ART. 9. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțele minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

ART. 10. Derogările de la prevederile regulamentului se admit numai în următoarele cazuri:

- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor
- modificarea naturii terenurilor de fundare
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului
- situarea specială a parcelei în cadrul localității într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute

ART. 11. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 m² pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 m² pentru funcțiuni de servicii sau producție;
- d) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

ART. 12.

(1) Pentru situațiile prevăzute la art. 11 lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței de primarul comunei sau de președintele Consiliului Județean.

(2) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise, cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memorii tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR și la nivelul localității, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autorității publice locale;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zona, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor și utilităților.

(3) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
- d) reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;
- e) capacități și indicatori maximali pentru volumele de marfă vehiculate, emisii de noxe.

ART. 13. După aprobarea PUZ sau PUD se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

SECȚIUNEA 5. BAZA LEGĂLA A ELABORĂRII

- ⇒ **Legea nr. 50 / 29.07.1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările aduse de O.U.G. nr. 122 / 24.11.2004, Legea nr. 119 / 05.05.2005, Legea nr. 52 / 08.03.2006, Legea nr. 376 / 05.11.2006, Legea nr. 117 / 02.05.2007, Legea nr. 101 / 09.05.2008, O.U.G. nr. 214 / 04.12.2008, O.U.G. nr. 228 / 30.12.2008 și Legea nr. 261 / 07.07.2009.
- ⇒ **Legea nr. 33 / 27.05.1994** privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică, republicată în temeiul art. 218 din Legea¹ nr. 71 / 10.06.2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287 / 2009 privind **Codul civil**
- ⇒ **Ordonanța Guvernului nr. 47 / 12.08.1994** privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124 / 15.12.1995
- ⇒ **Legea nr. 10 / 18.01.1995** privind calitatea în construcții
- ⇒ **Ordinul comun nr. 34 / N / M.30 / 3422 / 4221 din 1995** al M.L.P.A.T., M.ap.N., M.I. și S.R.I. pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- ⇒ **Legea nr. 137 / 30.12.1995** privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- ⇒ **Legea nr. 7 / 13.03.1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, **republicată** republicată în temeiul prevederilor art. III din Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea O.U.G. nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, modificată și completată prin Legea nr. 329/2009
- ⇒ **H.G. nr. 525 / 27.06.1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, modificată și completată prin H.G. nr. 789 / 02.12.1997, prin H.G. nr. 59 / 04.02.1999, prin H.G. nr. 960 / 18.11.1999 și prin H.G. nr. 855 / 30.08.2001
- ⇒ **Legea nr. 107 / 25.09.1996** a apelor, actualizată prin O.U.G. nr. 64 / 29.06.2011 privind stocarea geologică a dioxidului de carbon și O.U.G. nr. 3 / 22.07.2010 pentru modificarea și completarea Legii apelor, modificată și completată prin Legea nr. 310 / 30.06.2004
- ⇒ **Legea nr. 114 / 11.10.1996** legea locuinței
- ⇒ **H.G. nr. 101 / 03.04.1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- ⇒ **Ordonanța Guvernului nr. 43 / 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor, republicată în temeiul art. II din Legea nr. 82 / 15.04.1998, actualizată, modificată și completată prin O.G. nr. 132 / 2000, O.G. 79/2001, Ordin nr. 1959/2002, O.G.nr. 26/2003, O.U.G.nr. 84/2003, O.G. nr. 21/2005, O.G. nr. 38/2006, Legea nr. 130 / 2007, O.G. nr. 7 / 2010, O.U.G. nr. 8 / 2001 pentru completarea art. 221 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și O.G. nr. 5 / 2011
- ⇒ **Legea nr. 157 / 07.10.1997** privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei adoptată la Granada la 03.10.985 și semnată de România la 22 iunie 1996
- ⇒ **Legea nr. 171 / 24.11.1997** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a II-a – Apa

¹Legea 71 / 10.06.2011 a fost actualizată prin O.U.G. 79 / 30.09.2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287 / 15.07.2009 privind Codul Civil

- ⇒ **Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** privind “Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale”
- ⇒ **Legea nr. 54 / 02.03.1998** privind circulația juridică a terenurilor;
- ⇒ **O.U.G. nr. 12 / 07.07.1998** privind transportul pe căile ferate române, aprobată prin Legea nr. 89 / 1999, republicată, cu modificările ulterioare
- ⇒ **Ordinul comun al M.L.P.A.T., Șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală și al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 62 / N / 19.O / 288 / 1.955 / 31.07.1998** privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale
- ⇒ **Legea nr. 213 / 17.11.1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată prin Legea nr. 241 / 2003 și Legea nr. 71 / 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind **Codul Civil**
- ⇒ **Legea nr. 219 / 1998** privind regimul concesiunilor, abrogată prin O.U.G. nr. 34 / 2006 și înlocuită de O.U.G. nr. 54/2006, modificată și completată de Legea nr. 528 / 25.11.2004
- ⇒ **Ordinele nr. 45÷49 / 1998** ale Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor
- ⇒ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ **G.P. 038 / 99** aprobat prin **Ordinul nr. 13 / N / 10.03.1999**
- ⇒ **Ordinul nr. 2032 / 14.07.1999** al Ministrului culturii pentru înființarea Comisiei de atestare în domeniul monumentelor istorice și aprobarea normelor și criteriilor de atestare a experților în domeniul protejării monumentelor istorice și a specialiștilor în domeniul conservării și restaurării monumentelor istorice
- ⇒ Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ **G.M.-007-2000** aprobat prin **Ordinul nr. 21 / N / 10.04.2000**
- ⇒ **Legea nr. 5 / 12.04.2000** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a III-a – Zone protejate
- ⇒ **H.G. nr. 540 / 22.06.2000** privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- ⇒ **Legea nr. 215 / 23.05.2001** privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare
- ⇒ **Legea nr. 350 / 06.07.2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare prin **O.G. nr. 69 / 27.08.2004** pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350 / 2001, **Legea nr. 289 / 16.07.2006** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001, **O.G. nr. 18 / 04.02.2007** pentru modificarea alin. (3) al art. 51 din Legea nr. 350 / 2001, **Legea nr. 168 / 21.06.2007** privind aprobarea O.G. nr. 18 / 2007 pentru modificarea alin. (3) al art. 51 din Legea nr. 350 / 2001, **O.G. nr. 27 / 01.09.2008** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 (cu excepția capitolului IV secțiunea a 6-a [art. 57 ÷ 61] care intră în vigoare la **13.09.2008**), **O.U.G. nr. 10 / 26.02.2009** privind prorogarea termenului prevăzut la art. IV din O.G. nr. 27 / 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001, **Legea nr. 183 / 04.06.2009** pentru aprobarea O.U.G. nr. 10 / 2009 privind prorogarea termenului prevăzut la art. IV din O.G. nr. 27 / 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001, **Legea nr. 242 / 06.07.2009** privind aprobarea O.G. nr. 27 / 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001, **Legea nr. 345 / 16.11.2009** pentru modificarea și completarea art. 36 din Legea nr. 350 / 2001, **O.U.G. nr. 7 / 11.02.2011** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 (cu excepția art. 561 care intră în vigoare la **01.01.2012**), **Legea nr. 162 / 17.07.2011** pentru completarea anexei nr. 2 la Legea nr. 350 / 2001, **Legea nr. 221 / 05.12.2011** pentru modificarea alin. (2) al art. 29 din Legea nr. 350 / 2001, **O.U.G. nr. 85 / 13.12.2012** pentru modificarea alin. (13) al art. 46 din Legea nr. 350 / 2001, **O.G. nr. 9 / 28.01.2013** privind prorogarea termenului prevăzut la art.

- V din O.U.G. nr. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 și **Legea nr. 190 / 13.07.2013** privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001
- ⇒ **Legea nr. 351 / 06.07.2001** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități
 - ⇒ **Legea nr. 378 / 10.07.2001** pentru aprobarea O.G. nr. 43 / 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, modificată și completată prin Legea nr. 462 / 12.11.2003
 - ⇒ **Legea nr. 422 / 18.07.2001** privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare prin O.U.G. nr. 77 / 26.06.2009 privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc, Legea nr. 261 / 16.07.2009 privind aprobarea O.U.G. nr. 214 / 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții [cu intrare în vigoare la 14.10.2009], H.G. nr. 1410 / 04.12.2009 privind reorganizarea unor instituții aflate în subordinea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național, O.U.G. nr. 43 / 13.05.2010 pentru modificarea unor acte normative în vederea reducerii sau simplificării administrative a unor autorizații/avize/proceduri ca urmare a măsurilor asumate de Guvernul României în cadrul Planului de simplificare aferent Memorandumului de înțelegere dintre Comunitatea Europeană și România, O.U.G. nr. 12 / 15.02.2011 pentru reorganizarea unor instituții aflate în subordinea Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, precum și pentru reducerea unor cheltuieli și Legea nr. 187 / 12.11.2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 286 / 2009 privind Codul penal [cu intrare în vigoare de la 01.02.2014]
 - ⇒ **Legea nr. 564 / 19.11.2001** pentru aprobarea O.G. nr. 47 / 30.01.2000 privind protecția patrimoniului U.N.E.S.C.O.
 - ⇒ **Legea nr. 575 / 14.11.2001** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural
 - ⇒ **Ordinul nr. 2039 / 08.04.2002** al Ministrului culturii și cultelor privind înființarea Comisiei de avizare a constituirii agenților economici care au ca obiect de activitate efectuarea de cercetări, proiectarea și executarea de lucrări asupra monumentelor istorice, precum și aprobarea regulamentului de organizare și funcționare și a componenței acesteia, cu modificările și completările ulterioare
 - ⇒ **Ordinul nr. 2043 / 11.04.2002** al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice
 - ⇒ **Ordinul nr. 2086 / 2002** al Ministrului culturii și cultelor pentru aprobarea criteriilor de avizare a constituirii agenților economici cu activitate în domeniul monumentelor istorice
 - ⇒ **Ordinul nr. 2112 / 2002** al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Muzeelor și Colecțiilor
 - ⇒ **Legea nr. 413 / 26.06.2002** privind aprobarea O.G. nr. 79 / 30.08.2001 pentru modificarea și completarea O.G. 43 / 1997 privind regimul drumurilor
 - ⇒ **Legea nr. 451 / 08.07.2002** de ratificare a Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
 - ⇒ **H.G. nr. 1309 / 20.11.2002** pentru aprobarea Normelor metodologice privind cuantumul timbrului monumentelor istorice și modalitățile de percepere, încasare, virare, utilizare și evidențiere a sumelor rezultate din aplicarea acestuia

- ⇒ **H.G. nr. 382 / 02.04.2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- ⇒ **H.G. nr. 447 / 10.04.2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații
- ⇒ **Legea nr. 203 / 16.05.2003** republicată în 26.01.2005 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- ⇒ **H.G. nr. 610 / 29.05.2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind procedura de acordare a creditelor necesare efectuării de lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoanele fizice sau juridice de drept privat
- ⇒ **H.G. nr. 1430 / 04.12.2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind situațiile în care Ministerul Culturii și Cultelor, respectiv autoritățile administrației publice locale, contribuie la acoperirea costurilor lucrărilor de protejare și de intervenție asupra monumentelor istorice, proporția contribuției, procedurile, precum și condițiile pe care trebuie să le îndeplinească proprietarul, altul decât statul, municipiul, orașul sau comuna (M.O. nr. 905/18 decembrie 2003)
- ⇒ **Ordinul nr. 2535 / 2003** al Ministrului culturii și cultelor pentru instituirea Registrului agenților economici autorizați să desfășoare activități în domeniul protejării monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare
- ⇒ **Ordinul nr. 2682 / 13.06.2003** al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minimale de evidență a monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare
- ⇒ **Ordinul nr. 2684 / 18.06.2003** al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Metodologiei de întocmire a obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acestuia
- ⇒ **H.G. nr. 493 / 01.04.2004** pentru aprobarea Metodologiei privind monitorizarea monumentelor istorice înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și a Metodologiei privind elaborarea și conținutul-cadru al planurilor de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista Patrimoniului Mondial
- ⇒ **H.G. nr. 974 / 15.06.2004** privind normele de supraveghere, inspecție sanitară și monitorizare a calității apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile
- ⇒ **H.G. nr. 930 / 11.08.2005** privind protecția sanitară a surselor și instalațiilor de aprovizionare cu apă
- ⇒ **Legea nr. 259 / 06.07.2006** pentru modificarea și completarea Legii nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice
- ⇒ **Legea nr. 363 / 26.09.2006** privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea I – Rețele de transport
- ⇒ **Legea nr. 265 / 2006** privind protecția mediului
- ⇒ **Legea nr. 100 / 19.04.2007** pentru modificarea și completarea Legii nr. 351 / 06.07.2001 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități
- ⇒ **Legea nr. 190 / 09.06.2009** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142 / 28.10.2008 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice
- ⇒ **Legea nr. 287 / 15.07.2009** privind Codul Civil
- ⇒ **H.G. nr. 262 / 31.03.2010** privind organizarea Institutului Național al Patrimoniului

- ⇒ **O.U.G. nr. 64 / 2010** privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 133 / 2012
- ⇒ **Ordin nr. 1278 / 20.04.2011** pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică
- ⇒ **Legea nr. 60 / 17.04.2012** privind aprobarea O.U.G. 79 / 30.09.2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287 / 15.07.2009 privind Codul Civil
- ⇒ **Legea nr. 185 / 05.07.2013** privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- ⇒ **Legea nr. 229 / 21.07.2013** pentru completarea art. 13 din Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, și pentru completarea art. 56 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- ⇒ **Ordinul nr. 119 / 04.02.2014** al Ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

SECȚIUNEA 6. DOMENIU DE APLICARE

ART. 14. Prezentul R.L.U. se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al U.A.T.HOLBOCA, precum și în extinderile acestuia, propuse conform P.U.G. a fi efectuate până în anul 2027, în interiorul U.A.T.HOLBOCA.

ART. 15. Pentru terenurile situate în teritoriul actual intravilan, în zonele afectate de reparații rezultate din conformarea parcelelor de origine agricolă pentru viitoarele funcțiuni propuse prin P.U.G., în zonele de extindere ale intravilanului, zona centrală și în zonele propuse pentru conversii funcționale, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform Legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale U.A.T.HOLBOCA, în conformitate cu P.U.G.. Stabilirea ordinii elaborării Planurilor Urbanistice Zonale pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al U.A.T.HOLBOCA privind dezvoltarea localităților.

Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale vor fi identificate în Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare.

PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL II. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

SECȚIUNEA 7. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN

ART. 16. Potrivit Legii nr. 18/1991 – republicată, art. 92, alin.1 – “amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă”.

ART. 17. Excepțiile sunt prevăzute la art. 92 alin.2: “Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatarei țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă”.

ART. 18. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr. 50/1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole.

ART. 19. (1) În conformitate cu prevederile celor două legi, 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 aceasta categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

SECȚIUNEA 8. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

ART. 20. Prin PUG s-a stabilit intravilanul comunei Holboca. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

ART. 21. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea zonării funcționale condițiilor impuse de Legea nr. 50/1991 (republicată 1997) cu modificările și completările ulterioare - Legea nr. 193 din 28.10.2019 “terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin

autorizația de construire”. Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de către autoritățile locale la OCPI IASI.

ART. 22. În zonele de urbanizare prevăzute prin PUG în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, planurile urbanistice zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului ANIF.

SECȚIUNEA 9. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

ART. 23. Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic art. 2 alin.1 și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație. Terenurile delimitate în prezentul PUG ca având utilizarea pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin planuri urbanistice zonale.

ART. 24. Prin excepție de la prevederile art.23 pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

ART. 25. Conform normelor specifice în vigoare Codul Silvic proprietatea forestieră nu poate fi divizată sub limita de 1ha.

SECȚIUNEA 10. RESURSELE SUBSOLULUI

ART. 26. (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U.

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

(3) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(4) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui **studiu de impact** aprobat conform legii.

(5) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

(6) Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrotermale și gazele necombustibile.

SECȚIUNEA 11. TERENURI ACOPERITE DE APĂ

ART. 27. (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se va face conform art. 7 din R.G.U.

(2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. (4) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție în conformitate cu Legea nr. 107/1996 art.40 și anexa 2 pentru albia minoră a cursurilor de apă curgătoare de pe teritoriul administrativ al comunei HOLBOCA după cum urmează: lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă va fi de **5 m** pentru pârâuri și de **15 m** pentru râuri.

(5) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100m, pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția aval de priza și de o parte și de alta a prizei.

SECȚIUNEA 12. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

ART. 28. Lista monumentelor istorice cf. LMI 2015 din UAT HOLBOCA:

Situri arheologice protejate:

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE SI SITURILOR ARHEOLOGICE - COMUNA HOLBOCA -

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare
326 - 330	IS-I-m-B-03577	Asezare	sat Dancu - La marginea de est a satului	Epoca bronzului sec. III - II a. Chr., Latene sec. IV p. Chr, daco-romana sec. XVII-XVIII, medievala
455 - 464	IS-I-m-B-03605	Asezare	sat Holboca - Peste Balta	Diferite perioade
465	IS-I-s-B-20186	Asezare	sat Holboca - Izvorul Pandarului	Paleolitic superior
1409	IS-II-m-B-04181	Biserica Sf. Nicolae	sat Holboca	1805
1481	IS-II-m-B-04239	Biserica Adormirea Maicii Domnului	sat Rusenii Vechi	1820

conform Lista Monumentelor Istorice 2015

Notă: * - numărul de ordine din Lista Monumentelor Istorice 2015.

ART. 29. Pentru fiecare monument istoric s-a instituit zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, și urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, și sunt reprezentate grafic în planșa 3. Reglementari Urbanistice - Zonificare.

ART. 30. În zonele de protecție a monumentelor istorice, stabilite prin PUG autorizarea lucrărilor de construire se face cu avizul DIRECȚIEI PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIU CULTURAL NAȚIONAL IASI și cu respectarea următoarelor reguli și principii:

A. REGULI GENERALE APLICABILE ZONELOR ISTORICE

Pe întregul teritoriu situat în zonele și subzonele istorice protejate, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), pentru orice intervenție de construcție (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor sunt obligatorii următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice potențiale și documentate existente în zonă:

- a) realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- b) supravegherea arheologică pe întreaga durată efectuării săpăturilor de orice fel;
- c) acționarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare.

B. REGLEMENTĂRI GENERALE DE UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

❖ CATEGORII DE UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE

Pentru zonele istorice protejate, sunt admise următoarele categorii de utilizării funcționale ale imobilelor:

- a) imobile utilizate preponderent pentru locuire și secundar pentru alte funcțiuni compatibile;
- b) imobile utilizate pentru activități mixte, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri;
- c) imobile utilizate pentru activitatea instituțiilor publice, de cultură, de sănătate sau culte;- imobile utilizate preponderent sau total ca spații verzi amenajate pentru promenada și sport în aer liber.

Utilizările funcționale sus menționate generează atât modul de ocupare al parcelei și tipologia fondului construit, cât și structurarea unei zone/subzone istorice de referință.

În fiecare din zonele/subzonele istorice de referință, se va conserva caracterul general al zonei/subzonei, inclusiv prin păstrarea utilizărilor funcționale existente în măsura în care acestea reprezintă o caracteristică a zonei/subzonei istorice de referință din care face parte.

Trebuie stimulată dezvoltarea funcțiunilor cu caracter comercial care prin modul de organizare, de desfășurare a activității, prin calitatea serviciilor pot reprezenta un grad de atracție publică atât la nivelul de interes al comunității locale cât și o atracție de interes turistic. Vor fi susținute prioritar funcțiunile comerciale, îndeosebi a celor cu caracter de lux (cum ar fi: anticariate, consignații, galerii de artă ș.a.), a celor de alimentație (cum ar fi: cafenele, ceainării, baruri, cofetării, mici restaurante specializate, cluburi ș.a.), a celor pentru turism (mici hoteluri, pensiuni

ș.a.) sau pentru servicii (cum ar fi: media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, sedii ale unor asociații ș.a.), inclusiv a activităților manufacturiere compatibile cu statutul zonei atractive pentru turismul cultural.

Se admit modificări ale funcțiunilor actuale, astfel încât să se respecte următoarele condiții, considerate minimale, pentru schimbarea funcțiunilor existente:

- a) să se realizeze prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- b) să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul;
- c) să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilul;
- d) să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

În ceea ce privește imobilele care sunt utilizate în prezent pentru activități ale instituțiilor publice, de cultură, de sănătate sau de culte acestea trebuie să-și conserve strict aria de desfășurare și să urmărească îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile actuale datorate spațiilor de parcare reduse.

În același context se interzice realizarea clădirilor destinate exclusiv pentru birouri, precum și schimbarea în exclusivitate pentru birouri a oricăror funcțiuni actuale ale clădirilor existente.

Spațiile publice care în prezent sunt amenajate ca spații verzi și sunt utilizate ca grădini publice, se vor conserva cel puțin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilități de dezvoltare ale acestei utilizări funcționale în limitele în care este asigurată și conservarea caracterului pe care îl are și din care face parte. În ceea ce privește posibilitatea de utilizare funcțională a spațiilor publice amenajate ca spații verzi cu caracter de parc - grădină publică, trebuie evidențiat și susținut caracterul public al acestora prin modalitatea de relaționare și de percepere în raport cu circulația publică și prin modul de organizare al activităților din vecinătatea acestora, inclusiv în ceea ce privește relația vizuală.

În cazul spațiilor publice amenajate peisager ca grădini publice sunt permise doar acele activități specifice (cum ar fi: promenadă, recreere, loisir ș.a.) care presupun o utilizare publică a acestora, strict în limitele asigurate de amenajările peisajere. În aceste spații publice poate fi acceptată doar amplasarea elementelor de mobilier urban și de for public, fără a fi permise alte construcții indiferent de destinație sau de caracterul temporar sau permanent al acestora.

În cazul imobilelor utilizate în prezent pentru activități mixte, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunile existente în următoarele condiții considerate minimale:

- a) să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 50% din aria construită desfășurată a imobilului.
- b) să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- c) să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul;
- d) să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
- e) să nu inducă relații de incompatibilitate între funcțiunile existente;
- f) să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

În cazul imobilelor utilizate în prezent preponderent pentru locuire și secundar pentru alte funcțiuni compatibile, precum și în cazul imobilelor utilizate în prezent exclusiv pentru locuire se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunea de locuire și celelalte funcțiuni în următoarele condiții considerate minimale:

- a) să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 75% din aria construită desfășurată a imobilului în care se solicită schimbarea de funcțiune;
- b) să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- c) să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul;
- d) să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
- e) să se păstreze tipologia existentă a fondului construit și să nu se inducă relații de incompatibilitate între funcțiuni;
- f) să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

❖ CATEGORII DE UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazurile admise pentru intervențiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurare a fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenție trebuie să respecte următoarele condiții:

- a) funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate;
- b) să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;
- c) să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei.

Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:

- a) să nu stânjenească vecinătățile;
- b) să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
- c) să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile plantate de pe parcelele private;
- d) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

❖ UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice activități care prin natura lor:

- a) sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- b) pot conduce sau provoca degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare;

Sunt interzise activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (cum ar fi: chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.)

Sunt interzise activitățile care au ca obiect de bază:

- a) activități productive de materiale de construcție;
- b) depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice;

- c) depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

Sunt interzise amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a echipamentelor vizibile din zonele accesibile public:

- a) aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), țevi, puncte de transformare;
- b) panouri publicitare și de afișaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.

C. REGLEMENTĂRI GENERALE DE CONSTRUIRE

Caracteristicile parcelelor

Se păstrează trama stradală precum și alinierea construcțiilor după traseul străzilor. Alături de trama stradală, structura parcelarului existent reprezintă o componentă importantă a valorii sitului centru istoric, ceea ce determină obligativitatea conservării actualei structurii a parcelarului, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) sau a modului de utilizare al acestuia.

Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului doar în cazurile în care se demonstrează imposibilitatea rezolvării unei soluții de intervenție adecvată funcțional și/sau structural, prin păstrarea actualei parcelării, concomitent cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- a) conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării;
- b) conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului care urmează să fie modificat și zonei cu care se învecinează;
- c) conservarea unei informații minime referitoare la structura parcelarului care urmează să fie modificat (de exemplu: preluarea în expresia arhitecturală a fațadelor a lungimilor de alinamente sau marcarea prin tratarea pavimentului a limitelor de parcele).

Orice schimbare - admisibilă în condițiile de mai sus - pentru structura parcelarului existent, poate fi realizată (în conformitate cu actele normative în vigoare) doar printr-o documentație de urbanism, care trebuie fundamentată pe concluziile unui studiu istoric elaborat pentru toate imobilele implicate în operațiunea de modificare a parcelării, și supus avizării conform legislației în vigoare.

Se interzic unificările de parcele în vederea construirii de clădiri agabaritice (de dimensiuni mult mai mari fata de cele învecinate).

Modul de ocupare și de utilizare al parcelelor - amplasarea clădirilor pe parcelă

În cazul părților de imobil fără valoare culturală, identificate și prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ținând cont de valoarea culturală a zonei învecinate imobilului, prin protecția, punerea în valoare și conservarea următoarelor elemente caracteristice:

- a) modului de așezare al clădirilor pe parcelă;
- b) alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei;

- c) regimului de înălțime al clădirilor;
- d) compoziția de volume a clădirilor;
- e) relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite;
- f) relațiile și distanțele minime dintre clădiri și limitele parcelei, accesele carosabile și pietonale în clădiri și pe parcelă, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea suprafeței edificabile a parcelei, în raport cu limitele sale și cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă;
- g) modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea volumului edificabil în raport cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

Spațiul public

Se interzice folosirea unor materiale precum:

- a) imitarea materialelor naturale (ex: piatra, lemn), simulări de paramente cu excepția celor istorice-artistice, placări cu gresie/faianță pe socluri și fațade;
- b) utilizarea tâmplăriei metalice, din aluminiu sau plastic – pentru uși, ferestre - cu excepția celor istorice-artistice;
- c) înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie de lemn cu dimensiuni, secțiuni, împărțiri și sens de deschidere nespecifice;
- d) folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc;
- e) folosirea unor elemente de marchetărie din materiale care strălucesc;
- f) utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (caramizi, plăci b.c.a., etc.).

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu excepția celor istorice-artistice.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperire în terasă.

Nu se vor utiliza, vizibile din exterior, materiale pentru construcții provizorii, azbociment, materiale plastice etc.

Se interzice:

- prezența agresivă a unor elemente specifice echipării edilitare;
- realizarea de paștișe arhitecturale;
- realizarea de anexe gospodărești și construcții provizorii.

Intervențiile în spațiul public pentru amenajarea de ansamblu, marcarea diferitelor delimitări funcționale (pietonal, carosabil, parcaje ș.a.), modul de distribuție și de amplasarea echipamentului și mobilierului urban, precum și pentru realizarea de detalii referitoare la cromatică, textura, materialele, gabaritele sau formele, propuse pentru realizarea pavimentului sau a elementelor de mobilier urban se vor face în baza unor documentații urbanistice aprobate conform legii.

Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere și/sau amenajare și care afectează finisajele exterioare în ceea ce privește cromatica, textura, materiale învelitorilor, precum și împrejuririle, porțile de acces de parcelă, tâmplăria golurilor de vitrină sau a celor de la etajele superioare, trebuie să răspundă cerințelor categoriei de intervenții în care este încadrat imobilul respectiv.

Restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz, ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, golurilor și profilelor tâmplăriei exterioare precum și a acoperisurilor.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectura veche/arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, crează obligativitatea anunțării forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor.

Zidariile din piatră sau elemente de piatră de talie / placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, suvasmente, se vor trata conform situației inițiale. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugraveli ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Elementele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale.

Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialiști. Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui restaurate.

Golurile în ziduri vor fi dimensionate și proportionate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine urmărind logica statică a construcțiilor.

În clădirile cu valoare de monument sau ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când exista elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

Se interzic următoarele materiale la acoperișuri:

- a) azbociment;
- b) materiale plastice;
- c) carton asfaltat.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de formă, culoarea și dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma în care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.

Părțile metalice ale acoperișurilor și racorduri pentru scurgerea apelor pluviale se vor executa din tabla de zinc lăcuită în tente de culoare închisă, din tablă de cupru sau arămită.

Se va urmări poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă, și se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

Elemente secundare: lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații, etc.); modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Curtițe de serviciu, spații gospodărești sau locuri de depozitare a pubelelor se vor amplasa în locuri nevizibile din spațiu public.

Pentru imobilele vechi cu goluri la parter, vechile străpungeri / goluri vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operațiunilor de amenajare. Se interzice comasarea golurilor.

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării conform prevederilor legale. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se recomandă dimensiuni mici, discrete, respectarea compoziției fațadei precum și elementele de decor, bosaje, etc. a caror logică nu trebuie încălcată prin modul de amplasare a firmei. Se interzic:

- a) dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- b) inscripții luminoase moderniste;
- c) inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- d) însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară dacă mai multe parteruri de clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune.

Zone non-aedificandi

Pentru punerea în valoare, protecția și conservarea valorilor culturale constituite, de unghiurile și culorile de vizibilitate, sunt interzise intervențiile arhitectural-urbanistice de construire supratrană pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:

- a) plantații sau amenajări peisagere publice sau private;
- b) circulații carosabile și parcaje publice la nivelul terenului;
- c) circulații pietonale publice.

CAPITOLUL III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

SECȚIUNEA 13. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

ART. 31. Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele reglementări:

- ❖ pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o **probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren**, documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și, în plus, vor include studii de stabilitate generală;
- ❖ pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o **probabilitate mare și critică de producere a alunecărilor de teren**, în cadrul PUZ se va realiza în mod obligatoriu o **expertiză geotehnică** întocmită de persoane calificate (experți). Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (PUZ, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra/subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor/drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT etc. Studiile geotehnice pentru imobile vor ține cont de concluziile expertizei geotehnice aferente zonei și vor fi asumate de către persoana care a efectuat expertiza geotehnică pe amplasament. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007;
- ❖ pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o **probabilitate mare și critică de producere a alunecărilor de teren** este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate **Cartii construcției**. De asemenea datele măsurărilor efectuate vor fi furnizate Primăriei și/sau Consiliilor Județene stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul comunei. La cererea persoanei care întocmeste Expertiza geotehnică, Primăria sau Consiliul Județean va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și inclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate inclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit Expertiza geotehnică.

ART. 32. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

ART. 33. Pe terenurile inundabile se instituie interdicție de construcție până la remedierea deficiențelor.

SECȚIUNEA 14. ZONE DE PROTECȚIE

ART. 34. (1) Zonele de protecție sunt marcate în planșa 3. „Reglementari Urbanistice - Zonificare”.

(2) Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza consultării Direcției de Sănătate Publică.

ART. 35. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu H.G.R. nr. 930/2005; pentru fântânile publice care captează apă din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

ART. 36. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, de 10m față de locuințele vecine, de 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mana, izvoare captate etc.).

ART. 37. (1) Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agrozootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu O.M.S. nr.119/2014, publicat în M.O. nr. 127/2014.

(2) Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza **studiilor de impact de mediu**, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

ART. 38. Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

ART. 39. (1) Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.

(2) Zona de protecție la conducta de transport gaze este de 20 m de o parte și de alta a conductei, zona în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.

ART. 40. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținatorul echipamentului tehnico-edilatar în cauză.

ART. 41. (1) Zona de siguranță la conducta de transport gaze este de 100 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil dat de deținatorul conductei.

(2) Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție.

ART. 42. Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația spre avizare sanitară va fi însoțită de **studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător** conform O.M.S. nr. 119/2014 art. 28.

ART. 43. (1) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24m pentru LEA 20kV și 37 m pentru LEA 110kV.

(2) Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

SECȚIUNEA 15. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

ART. 44. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ART. 45. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

ART. 46. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea nr. 350/2001 art.32, art. 46).

SECȚIUNEA 16. P.O.T., C.U.T.

ART. 47. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul

regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

SECȚIUNEA 17. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

ART. 48. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în PUG, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea nr. 33/1994 (republicată 2011).

ART. 49. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

ART. 50. Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

ART. 51. Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea UAT.

ART. 52. Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

CAPITOLUL IV. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

SECȚIUNEA 18. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

ART. 53. Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la RGU.

ART. 54. Fac excepție de la prevederile art.53 construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

SECȚIUNEA 19. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

ART. 55. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

ART. 56. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

ART. 57. Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la art. 55, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

ART. 58. Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de PUG și marcate ca atare pe planșa 3 „Reglementări Urbanistice - Zonificare”, este interzisă.

ART. 59. În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de PUG și marcate pe planșa 3 „Reglementări Urbanistice - Zonificare”, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

ART. 60. Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa 3 „Reglementări Urbanistice - Zonificare”.

SECȚIUNEA 20. AMPLASAREA FAȚĂ DE CALEA FERATĂ

ART. 61. La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de O.U.G.nr. 12/1998 art. 29 - 36. În zona de siguranță / protecție a caili ferate este necesar obținerea avizului Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA. Autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA.

ART. 62. Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșa 3. „Reglementări Urbanistice - Zonificare” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

SECȚIUNEA 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

ART. 63. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ART. 64. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

ART. 65. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se considera cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

ART. 66. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
- b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

SECȚIUNEA 22. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

ART. 67. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ART. 68. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

La amplasarea în parcela a construcțiilor se va ține cont de prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate dar acestea nu vor fi amplasate la distanțe mai mici de 0,60m în zonele unde calcanul prezintă fereastra și 2,00 în zonele unde construcția are fereastra.

La amplasarea construcției în parcela (intravilan / extravilan) se va respecta Normativul P118/1999 normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform **planșei Nr. 1** de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare **RGU**).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei HOLBOCA se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Referitor la intravilanul localităților și la terenul agricol din intravilan art. 23 din Legea nr. 50/91 republicată în 1997 (actualizată) cu modificările și completările ulterioare, prevede următoarele:

(1) *Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.*

(2) *Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.*

(3) *Terenurile destinate construirii se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, potrivit legii.*

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 3: Terenuri agricole din extravilan

(1) *Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.*

(2) *Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.*

Art. 4: Terenuri agricole din intravilan

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

(2) *De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:*

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/91 republicată în 1997 (actualizată) cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL V. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

SECȚIUNEA 23. ACCESE CAROSABILE

ART. 69. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ART. 70. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 69, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

ART. 71. Numărul și configurația acceselor prevăzute la art. 69 se determină conform anexei nr.4 la RGU.

ART. 72. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

SECȚIUNEA 24. ACCESE PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI

ART. 73. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

ART. 74. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.

ART. 75. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART. 76. (1) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

(2) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

CAPITOLUL VI. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

SECȚIUNEA 25. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ART. 77. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

ART. 78. Autorizarea executării construcțiilor va putea 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.

ART. 79. (1) În intravilanul UAT nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual cu excepția UTR-urilor pentru care prezentul regulament permite realizarea acestor soluții.

(2) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

ART. 80. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

ART. 81. (1) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

ART. 82. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

SECȚIUNEA 26. RACORDAREA ȘI EXTINDEREA REȚELELOR PUBLICE

ART. 83. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin PUG.

ART. 84. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 85. (1) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(2) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

ART. 86. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

ART. 87. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul sau de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

SECȚIUNEA 27. ASIGURAREA EVACUĂRII DEȘEURILOR

ART. 88. Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

CAPITOLUL VII. DREPTUL LA PARCELARE

SECȚIUNEA 28. BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

ART. 89. (1) Conform alin.6 al art.6 din Legea nr. 50/1991 republicată în 2004, modificată și completată de Legea nr. 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasari de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui CU;

(2) Conform alin.3 al art.47 din Legea nr. 350/2001 completată și modificată prin Legea nr. 289/2006 și prin Ordonanța Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicată în M.O. nr. 628/29.08.2008, intrată în vigoare în data de 01.09.2008) **elaborarea PUZ este obligatorie în cazul parcelarilor.**

ART. 90. Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alaturate a unei sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate (art.30 R.G.U).

ART. 91. Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune (Legea nr. 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP nr. 534/2001).

ART. 92. (1) Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior.

(2) Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

SECȚIUNEA 29. CONDIȚII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

ART. 93. În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care v-a reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

ART. 94. Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

- a) terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- b) pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
- c) așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

ART. 95. Pentru a putea obține **aprobarea parcelării unui imobil din intravilan** proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil **certificatul de urbanism**. Acesta se va obține de la Primaria UAT, și prin el autoritățile publice locale sunt obligate conform Legii nr. 350/2001 să solicite întocmirea unui PUZ ce se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

ART. 96. (1) Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

(2) Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Serviciul de Gospodărire al Apelor și Agenția pentru Protecția Mediului.

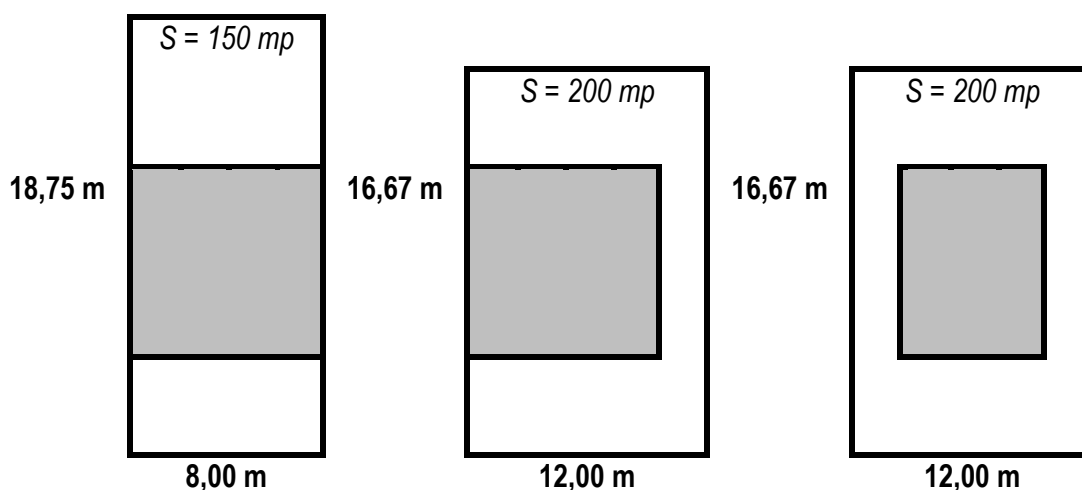
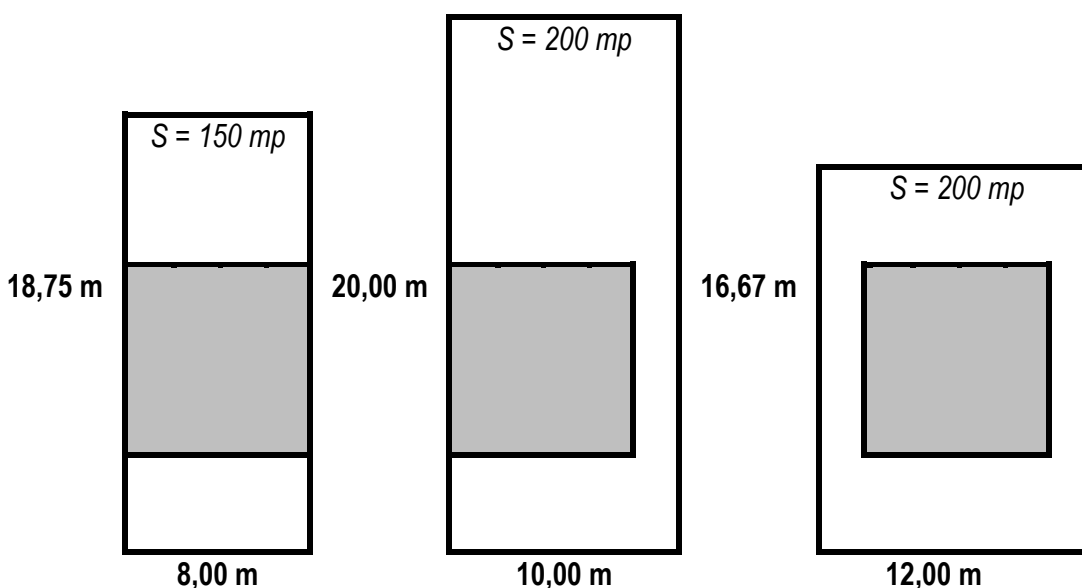
(3) Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează să se execute de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției pentru Protecția Mediului, parcelări cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Serviciului de Gospodărire al Apelor și al Agenției pentru Protecția Mediului.

(4) Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

SECȚIUNEA 30. DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

ART. 97. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P÷P+2+M NIVELURI - conform R.G.U.			
Front minim	- înșiruit	8 m	POT maxim în zone exclusive rezidențiale cu P÷P+2+M niveluri = 35%
	- cuplat, izolat	12 m	
Suprafață minimă	- înșiruit	150 mp	
	- cuplat, izolat	200 mp	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	- cel puțin egal (recomandat 3/5)	400 mp	
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P÷P+2 NIVELURI - conform P.U.G.			
Front minim	- înșiruit	8 m	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	- cuplat, izolat	10 m	
Suprafață minimă	- înșiruit	150 mp	
	- cuplat, izolat	200 mp	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	- maxim 1/3 (recomandat 3/5)	400 mp	

PARCELĂRI NOI P÷P+2+M NIVELURI - în conformitate cu R.G.U.**INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P÷P+2 NIVELURI - conform P.U.G.***(în afara zonei protejate)*

Notă: Parcelele cu suprafață sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la un drum sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

ART. 98. Pentru parcele cu o suprafață de până la 1500 mp și care au asigurat accesul dintr-o circulație publică existentă, în condițiile legii, sunt exceptate de la interdicția temporară de construire ce a fost instituită pentru realizarea unei documentații urbanistice PUD/PUZ (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerința legală de suprafață minimă pentru demararea unei astfel de documentații) sau prin parcelarea loturilor mari la dimensiuni construibile (în aceste cazuri nu

mai este nevoie de interdicție temporară de construire până la elaborare PUD/PUZ).

ART. 99. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerința legală de suprafață minimă pentru demararea unei astfel de documentații)

ART. 100. Pentru parcelele cu suprafață peste 5000 mp cu raportul laturilor peste 1/5 sau parcelări din care rezultă un număr mai mare de 4 parcele se vor elabora și aproba documentații P.U.Z (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerința legală de suprafață minimă pentru demararea unei astfel de documentații sau prin lotizări cu respectarea condițiilor de acces auto și pietonal).

ART. 101. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile de la art. 16 din prezentul regulament. Parcelele sunt considerate construibile dacă adâncimea loturilor este mai mare sau egală cu aliniamentul loturilor.

SECȚIUNEA 31. STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

ART. 102. (1) Orice parcelare în care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete.

(2) Străzile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în alineatele următoare.

(3) Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate nou înființate vor avea minim două benzi de circulație (3,5m).

(4) Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa 3. „Reglementări Urbanistice - Zonificare”.

(5) Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de minim 5,0 m lățime creat pe teren propriu și cu o adâncime de maxim 30,0 m de la alinierea străzii.

(6) Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime de la alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de minim 10,0 m (aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor).

(7) Pentru artere de mare circulație întreruperea provenită dintr-o parcelare se va face conform reglementărilor de conformare a drumurilor și străzilor în vigoare.

ART. 103. (1) Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se va preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.

(2) La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 50 000 mp – în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comerț, școală, biserică, terenuri de sport, etc) doar dacă zona nu dispune de astfel de terenuri cu scopuri publice și doar dacă există cerința din partea populației.

(3) Aceasta suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafața între 50000 și 200000mp și de minim 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200000mp.

SECȚIUNEA 32. UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

ART. 104. (1) Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios.

(2) Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

CAPITOLUL VIII. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 33. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

ART. 105. (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

(4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansarda este acela cuprins în glosarul anexat.

(5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii.

SECȚIUNEA 34. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

ART. 106. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei, așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR și peisajului urban. (H.G. nr. 525/1996, Art. 32).

ART. 107. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (H.G.nr. 525/1996, Art. 32).

ART. 108. Se vor respecta reglementările la nivelul UTR-urilor privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

CAPITOLUL IX. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

SECȚIUNEA 35. PARCAJE

ART. 109. Prevederile prezentelor reglementări au caracter normativ privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și se vor aplica la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor pentru realizarea clădirilor și amenajărilor pe întreg teritoriul UAT.

ART. 110. (1) Se va asigura numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor.

(2) Pentru autorizarea de noi construcții pe teritoriul UAT numărul minim de locuri de parcare se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire conform anexei nr.1 la prezentul RGU.

(3) În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

(4) Un procent de 20 % din parcaje vor fi racordate la rețeau de alimentare cu energie electrică.

SECȚIUNEA 36. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

ART. 111. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ART. 112. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

ART. 113. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața UAT, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor, subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă - difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

ART. 114. Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național IASI.

ART. 115. La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (masurată la un metru deasupra solului);
- e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

ART. 116. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea nr. 343/2007.

SECȚIUNEA 37. ÎMPREJMUIRI

ART. 117. (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL X. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA 38. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ART. 118. (1) Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- b) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- c) înălțimea maximă admisă.

(2) Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de **U.T.R.**

ART. 119. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau

antropice, se va respecta procedura de avizare a construcțiilor conformă legislației specifice în vigoare.

ART. 120. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislația specifică în vigoare.

ART. 121. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZONA CENTRALA - C

C1 Zona centrală și funcțiuni complexe de interes general

ZONA DE LOCUIT - L

L1 Zonă locuire individuală și colectivă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu

ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR - IS

IS1 Subzonă instituțiilor publice și serviciilor de interes general

IS2 Subzonă instituțiilor publice și serviciilor de tip comercial

ZONA MIXTA - M

M1 Zonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime

ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE - A

A1 Subzona activităților productive compuse din industrie și servicii

A2 Subzona activităților compuse din industrie și unități agricole

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ – G

G1 Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală

G2 Subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente

ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

V1 Subzona spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice

V2 Subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație, infrastructura tehnică, ape)

ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - T

T1 Subzona transporturi rutiere

T2 Subzona transporturi feroviare

T3 Subzona transporturi aeriene

ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - S

S1 Subzona unităților cu destinație specială

ART. 122. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a U.A.T. în perioada 2020-2030, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

ART. 123. Totodată R.L.U. ține seama de modificările apărute legislației specifice ce se reflectă în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și a construcțiilor (Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 și Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare și alte acte normative și ordine implicate).

PARTEA IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

C ZONA CENTRALĂ

UTR. 1, 5

Tipuri de subzone incluse în zona centrală:

C1 – subzona centrală și funcțiuni complexe de interes general.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale și profesionale);
- servicii de formare – informare;
- biblioteci, mediateci;
- poștă și telecomunicații;
- activități asociative diverse (centre de zi - sociale);
- săli expoziționale, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate de comerț;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, restaurante;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe de tip P, P+1, P+2, P+3, P+4 (maxim 16 m la cornisa)
- locuințe având incluse spații pentru profesii libere
- parcuri și locuri de joacă pentru copii

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se permit clădiri cu funcțiuni de locuire de tip P, P+1, P+4 (maxim 16 m la cornisa)
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100,00 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității funcționale și aspect

cu zona centrală.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme deseuri reciclabile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

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

(1) În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădirile alcătuind fronturi continue și de minim 10,00 metri în cazul celor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu înălțimi de P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,00 m pentru construcțiile înscrise între două calcanе laterale și de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe

bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 8,00 metri pe străzile de categoria III-a și a IV-a și de 4,00 metri pe cele de categoria a IV-a.

(2) În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează;

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

(1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu.

(2) Clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament.

(3) În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 metri.

(4) Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(5) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri sau vor respecta alinimentul existent din zona.

(6) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

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

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.

(2) Distanța se poate reduce la 25% din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

(3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilități.

(4) autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor publice.

(2) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.

(3) Pentru locuințe se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;

(4) Pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 50 m² arie desfășurată.

(5) Pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Lățimea străzii între aliniamente (m) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (m)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
7,01 – 9,00 Carosabil - 7 m + trotuare 2 x 1,0 m = 9 m (categoria III)	16 la cornisa	P+4	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(2) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

(4) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

(5) Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material și evitarea transpunerii unor forme constructive tradiționale prin folosirea de materiale noi. Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.

(6) Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.

(7) Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);

(8) Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.

(9) Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.

(10) Nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției.

(11) Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

(12) Următoarele materiale sunt strict interzise: plăci din azbociment, folosirea sârmei ghimpate la îngrădituri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- (2) În cazul alimentării cu apă / canalizare în sistem centralizat (rețea de alimentare cu apă) se va obține avizul autorității competente care administrează rețeaua de apă / canalizare.
- (3) Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
- (4) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (5) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
- (2) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- (3) Se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirilor în proporție de 70 %.
- (4) Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (1) Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi semi-transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) Pentru construcții cu regim maxim de înălțime P+4*: **POT_{maxim} = 80%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

- (2) Pentru construcții cu regim maxim de înălțime P+2*: **POT_{maxim} = 40%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

- (1) Pentru construcții cu regim maxim de înălțime P+4*: **CUT_{maxim} = 2.00%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

(1) Pentru construcții cu regim maxim de înălțime P+2*: **CUT_{maxim} = 1.20%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

L ZONA DE LOCUIRE**UTR. 2, 3, 4, 6, 7, 9, 16, 19, 20, 21**

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

L1 – subzona de locuire individuală și colectivă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu. Subzonă dezvoltată în etape succesive, organic și planificat.

Subzona funcțională este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

L1

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), anexe și garaje;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

L1

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca mansarda să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz) doar pentru suprafețe de peste 5000 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

L1

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22⁰⁰;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****L1**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(a) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate	
	Suprafața - mp -	Front - m -	Suprafața - mp -	Front - m -
Înșiruit	150	8	250	10
Cuplat	200	12	350	12
Izolat	300	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*) conform Regulamentului General de Urbanism; **)

(b) – pentru parcelele care nu au forme rectangulare, unghiul format de aliniamentul parcelei cu fiecare din limitele laterale ale parcelei trebuie să fie cuprins între 75° – 105° .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**L1**

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a.

(2) Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii.

(3) În cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,00 metri carosabil.

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim 3,00 metri pe străzi de categoria IV și 4,00 metri pe străzi de categoria III;
- (4) În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim 3,00 metri pe străzi de categoria IV și 4,00 metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
 - garajele se pot construi pe limita de proprietate la strada (fara retragere) cu amenajarea accesului stradal sau in interiorul parcelei.

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

L1

(1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

(2) Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

(3) Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri.

(4) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

(5) În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia.

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

L1

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

(3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilitați.

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

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

(6) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(7) Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(8) Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m vor avea o lățime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime, iar cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

(9) Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime, iar cele cu o lungime de 30,00 m până la maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00m sau 8.00m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt și trotuare.

(10) Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

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

accese la parcaje și garaje.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

(2) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.

(3) Pentru locuințe se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,00 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
L1	12	P+2+M	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(2) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

(4) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

(5) Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.

(6) Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

(7) Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

(8) Nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției.

(9) Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

(10) Următoarele materiale sunt strict interzise: placaje din PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.

(11) Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).

(12) Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

(13) Înlăturarea suspiciunii asupra subiectivității interpretării sensului restricțiilor de avizare enunțate mai sus poate fi făcută doar prin solicitarea unui punct de vedere scris din partea unui arhitect diplomat angajat în structurile de avizare (în structurile de urbanism la nivel local sau județen).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

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

(3) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la sistemul de rigole pentru colectarea apei pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(4) Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

(5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în sistemul de rigole.

(6) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

(3) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

(4) Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi semi-transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.

(2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

UTR. 2, 3, 4

(1) L1: P+2+M*: $POT_{maxim} = 40\%$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 6

(1) L1: P+2+M*: $POT_{maxim} = 40\%$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 7

(1) L1: P+1+M*: $POT_{maxim} = 40\%$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 9

(1) L1: P+1+M*: $POT_{maxim} = 30\%$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 16(1) L1: P+1+M*: $POT_{maxim} = 30\%$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 19(1) L1: P+M*: $POT_{maxim} = 30\%$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 20(1) L1: P+M*: $POT_{maxim} = 30\%$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 21(1) L1: P+M*: $POT_{maxim} = 30\%$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**UTR. 2, 3, 4**(1) L1: P+2+M*: $CUT_{maxim} = 1.20$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 6(1) L1: P+2+M*: $CUT_{maxim} = 1.20$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 7(1) L1: P+1+M*: $CUT_{maxim} = 1.20$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 9(1) L1: P+1+M*: $CUT_{maxim} = 0.90$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 16(1) L1: P+1+M*: $CUT_{maxim} = 0.60$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 19(1) L1: P+M*: $CUT_{maxim} = 0.60$

* vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

UTR. 20**(1) L1: P+M*: $CUT_{maxim} = 0.60$** ** vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor***UTR. 21****(1) L1: P+M*: $CUT_{maxim} = 0.60$** ** vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

IS ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII SI LOCUIRE**UTR 1, 5**

(1) Zona de instituții publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

IS1 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

IS2 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial;

L - subzona pentru locuințe

(2) Subzonele funcționale ale zonei de IS sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.;
- relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Pentru toate funcțiunile de servicii comerciale de tip hypermarket care se încadrează în subzona funcțională IS2 se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei HOLBOCA din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

IS1

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.

IS2

- servicii comerciale de tip hypermarket;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS1

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100,00 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale.

IS2

- se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket;
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservește unitățile de servicii comerciale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS1

Sunt interzise următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,00 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

IS2

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,00 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****IS1**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(a) - dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	300	18
Izolat	600	25

(b) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

IS2

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise subzona IS2 este de 3000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 50,00 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS1

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,00 metri pe cele de categoria a III-a.

(2) În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează;

(3) Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât și spre spațiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.

IS2

(4) Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

(5) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

IS1

(1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre

ambele străzi.

(2) În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

(3) Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

(4) Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri.

(5) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(6) În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

IS2

(1) Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât IS2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

(2) Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 2,00 metri de la nivelul solului.

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

IS1

(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

IS2

(2) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai

puțin de 6,00 metri.

(3) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

(4) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS1

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

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

(4) Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150,00 m;

(5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(6) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul I.S.U. IASI.

(7) Numarul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

(9) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

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

IS2

(11) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

(12) Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

(13) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**IS1**

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

(2) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.

(3) Pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 50 m² arie desfășurată.

(4) Pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

IS2

(5) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**IS1**

(1) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
IS1	12	P+2+M	(A) - 1 nivel ; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(2) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 metri.

IS2

(3) În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0** metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1

(1) Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

(4) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

(5) Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc..

(6) Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material și evitarea transpunerii unor forme constructive tradiționale prin folosirea de materiale noi (de exemplu: acoperirea cu țiglă ceramică înlocuită cu soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică, sau țeserea blocurilor ceramice de zidării aparente în sens contrar sensului constructiv).

Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.

(7) Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.

(8) Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

(9) Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise.

(10) Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

(11) Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.

(12) Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

(13) Nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decăt cel prezent în vecinătatea construcției.

(14) Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

(15) Următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.

(16) Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).

(17) Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

IS2

(18) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

(19) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

(20) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

(21) Înlăturarea suspiciunii asupra subiectivității interpretării sensului restricțiilor de avizare enunțate mai sus poate fi făcută doar prin solicitarea unui punct de vedere scris din partea unui arhitect diplomat angajat în structurile de avizare (în structurile de urbanism la nivel local sau județen).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS1

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

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

(3) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la sistemul de rigole pentru colectarea apei pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(4) Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

(5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în sistemul de rigole pentru colectarea apei pluviale

(6) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(7) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

IS2

(8) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și odată cu implementarea proiectelor de canalizare în regim centralizat se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS1

(1) Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

(3) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

(4) Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

IS2

(5) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

(6) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(7) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

(8) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

IS1

(1) Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.

(2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc..

IS2

(3) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

(4) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

M ZONA MIXTĂ (LOCUINTE / SERVICII)**UTR 3, 6, 7**

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale:

M1 – subzona mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime. Subzonă propusă pentru dezvoltarea polinucleară a comunei HOLBOCA – nuclee secundare ale satelor componente. Zona mixtă M1 a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor și în fondul construit existent în care se regăsește locuirea individuală.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale comunei HOLBOCA.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****M1**

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,00 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
 - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22⁰⁰, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22⁰⁰;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând

finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

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

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

M1

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiunea minimă a terenului	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	300	12
Izolat	400	15

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**M1**

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a.

(2) În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

(3) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri (aliniament posterior).

(4) În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**M1**

(1) Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

(2) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri.

(3) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(4) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri.

(5) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(6) Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 2,00 metri de la

pardoseala încăperilor.

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

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

M1

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

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

(4) Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m.

(5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(6) Numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

(7) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(8) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime de 3,50 m.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**M1**

(1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

(2) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 200 metri de obiectivul deservit.

(3) Pentru locuințe se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie sau 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

(4) Pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 50 m² arie desfășurată.

(5) Pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**M1**

(1) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,00 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
M1	10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(2) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,00** metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**M1**

(1) Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea

lor.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

(4) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

(5) Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

(6) Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material și evitarea transpunerii unor forme constructive tradiționale prin folosirea de materiale noi (de exemplu: acoperirea cu țiglă ceramică înlocuită cu soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică, sau țeserea blocurilor ceramice de zidării aparente în sens contrar sensului constructiv).

Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.

(7) Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.

(8) Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

(9) Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

(10) Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.

(12) Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.

(13) Nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției.

(14) Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

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

(3) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la rețeaua de rigole stradale pentru colectarea apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(4) Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

(5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de rigole stradale pentru colectarea apelor pluviale

(6) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1

(1) Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

(3) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

(4) Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

M1

(1) Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.

(2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc..

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1)M1: $P+2^*$: $POT_{maxim} = 40\%$

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

(1)M1: $P+2^*$: $CUT_{maxim} = 1.20$

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

A**ZONA DE ACTIVITĂȚI MIXTE (INDUSTRIE / DEPOZITARE; AGRICOL / LOCUIRE)****UTR 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14**

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale:

A1 – subzona activităților productive compuse din industrie și depozitare UTR 7,8,11,12,13,14

A2 – subzona activităților productive compuse din unități agricole și locuire UTR 9

Subzonele funcționale ale zonei de A sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Pentru toate parcurile și platformele industriale, se va elabora un PUZ sau PUD pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei HOLBOCA din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

Pentru conversia funcțională a tuturor unităților agricole existente este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei HOLBOCA din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

A1

(1) Activități industriale productive și de locuire, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

(2) Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S. vânzare) parcaje la sol și multietajate.

(3) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.

(4) Spații plantate – scuaruri.

(5) Terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice.

(6) Stații de alimentare cu carburanți.

(7) Unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii.

(8) Obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.

(9) Unități de alimentație publică.

(10) Servicii comerciale.

A2

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

(12) Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

(13) Sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

(14) Depozitare en-gros.

(15) Comerț cu amănuntul.

(16) Parcaje la sol și multietajate.

(17) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.

(18) Spații plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1+A2

(1) Locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=40%, CUT=1.20 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului C.2, Art. 4 din prezentul regulament.

(2) Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială.

(3) Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

- birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
 - instituții financiare sau bancare;
 - poștă și telecomunicații
- activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - producție manufacturieră;

- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

A2

(4) În cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluante; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru relaționarea și încadrarea corectă a subzonei cu vecinătatea în cadrul comunei HOLBOCA.

(5) Se admit dezvoltarea în fondul construit existent funcțiuni de insituții publice și servicii, în speță centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu condiția ca activitățile agro-zootehnice și industriale, depozitare să înceteze complet; inserarea acestor funcțiuni se va face în urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de construibilitate în funcție de Regulamentul Local de Urbanism prezent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**A1+A2**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****A1**

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona A1 este de 500 mp, iar deschiderea minimă la stradă de 12 m.

A2

(2) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona A2 este de 500 m, iar deschiderea minimă la stradă de 12 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**A1+A2**

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a.

(2) Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**A1+A2**

(1) Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1 sau A2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

(2) Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 2,00 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**A1+A2**

(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1+A2

(1) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(3) Numarul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

(5) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime de 3,50 m.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1+A2

(1) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

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

(2) Pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit;
- pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 50 m² arie desfășurată;

- pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura minim 7 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

A1+A2

(1) În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,00** metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1+A2

(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

(2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

(3) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1+A2

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și la cele de canalizare odată cu implementarea proiectelor de canalizare în regim centralizat.

(2) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

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

(4) Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1+A2

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

(2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

(4) se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

A1+A2

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime.

(2) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

U.T.R. 7

A1 : P+1* : POT_{maxim} = 40%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 8

A1 : P+1* : POT_{maxim} = 50%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 9

A2 : P+1* : POT_{maxim} = 30%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 11

A1 : P+1* : POT_{maxim} = 50%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 12

A1 : P+1* : POT_{maxim} = 50%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 13

A1 : P+1* : POT_{maxim} = 50%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 14

A1 : P+1* : **POT_{maxim} = 50%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**U.T.R. 7**

A1 : P+1* : **CUT_{maxim} = 1.20**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 8

A1 : P+1* : **CUT_{maxim} = 1.00**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 9

A2 : P+1* : **CUT_{maxim} = 0.90**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 11

A1 : P+1* : **CUT_{maxim} = 1.00**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 12

A1 : P+1* : **CUT_{maxim} = 1.00**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 13

A1 : P+1* : **CUT_{maxim} = 0.50**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

U.T.R. 14

A1 : P+1* : **CUT_{maxim} = 0.50**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor sau P.U.Z.*

V ZONA SPAȚIILOR VERZI

UTR 15 - ZONA AGREMENT JIJIA

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

V1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat (Zona de agrement JIJIA), amenajări sportive, fașii plantate, grădini

V2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.).

Subzonele funcționale ale zonei destinată spațiilor verzi sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural, etc.;
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;

relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

V1

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj (traseu de-a lungul unei ape) din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac / curs de apă pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei V1.

V2

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**V1**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**V1+V2**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****V1+V2**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**V1+V2**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**V1+V2**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**V1+V2**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**V1+V2**

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

(3) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5) Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

(7) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime de 3,50 m.

(8) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să

fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1+V2

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1

(1) Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 6,00 metri și regimul maxim de înălțime de P+1E.

V1

(2) Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

V2

(3) Conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor specifice generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1+V2

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1+V2

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

(2) Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.).

V1

(3) Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1+V2

(1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

(2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

(3) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**V1+V1**

(1) Conform normelor specifice existente.

(2) Se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

V2

(3) Conform normelor specifice existente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

V1 : * : $POT_{maxim} = -\%$

** conform normativelor și legislației în vigoare*

V2 : - ** : $POT_{maxim} = -\%^{**}$

***conform normativelor și legislației în vigoare*

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

V1 : * : $CUT_{maxim} = -\%$

** conform normativelor și legislației în vigoare*

V2 : - ** : $CUT_{maxim} = -\%^{**}$

***conform normativelor și legislației în vigoare*

T ZONA TRANSPORTURILOR

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

T1 – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;

T2 – subzona transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente;

T3 – subzona transporturilor aeriene și a amenajărilor aferente.

Zona a fost dezvoltată și reglementată urbanistic prin PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT cu proiect nr. 25 / 2016 inițiat de către S.C. ARTCA S.R.L. IASI și cuprinde:

- **IS 1 SUBZONA ACTIVITĂȚI SPECIFICE TERMINAL PASAGERI SI FUNCȚIUNI SPECIFICE**
- **IS 2 SUBZONA ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE SI SERVICII DEPENDENTE DE AEROPORT**
- **IS 3 SUBZONA ACTIVITĂȚI PRESTARI SERVICII, BIROURI, COMERT SERVICII DEPENDENTE DE AEROPORT**

Subzonele funcționale ale zonei de T sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

T1

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

T2

- stații de calatori, de marfuri si de triaj cu instalatii, constructii, depozite si amenajari necesare functionarii serviciilor feroviare;
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
- amenajari, lucrari de terasamente si infrastructura, spatii necesare functional si pentru asigurarea securitatii transportului feroviar;

- lucrari de protectie împotriva poluarii (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare etc.).

T3

- activități legate de transporturi la distanță pe căi aeriene pentru călători și mărfuri;
- aerogară (terminale pasageri) și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri / panouri / perdele antifonice si de protectie etc.).
- statii de calatori, de marfuri si de triaj cu instalatii, constructii, depozite si amenajari necesare functionarii serviciilor aeriene;
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor aeriene;
- amenajari, lucrari de terasamente si infrastructura, spatii necesare functional si pentru asigurarea securitatii transportului aerian;
- lucrari de protectie împotriva poluarii (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare etc.).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**T1+T2+T3**

- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare iar pentru construcțiile aferente aeroportului se va respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.Z. nr. 25 / 2016 initiat de catre S.C. ARTCA S.R.L. IASI.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

T1

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi – 50,00 m.;
 - drumuri naționale – 22,00 m.;
 - drumuri județene – 20,00 m.;
 - drumuri comunale – 18,00 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislația în vigoare (Ordin 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI cu modificările și completările ulterioare).

T2

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR și a zonei de siguranță de 20 m marcată pe Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

T3

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii aeroportului se vor autoriza numai cu avizul de specialitate al Autorității Aeronautice Civile din România, în baza documentațiilor elaborate conform legislației în vigoare la data autorizării de construire – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii aeronautice cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 15000 m măsurată de la limita zonei cadastrale a aeroportului și a zonei de siguranță de 5000 m marcată pe INCADRAREA ÎN TERITORIU Plansa nr. 1, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- construcțiile și amenajările amplasate în zona aeroportului vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie conform prevederilor R.L.U. aferent P.U.Z. nr. 25 / 2016 inițiat de către S.C. ARTCA S.R.L. IASI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**T1+T2+T3**

(1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

(2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea

traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în oraș);

- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.Z. nr. 25 / 2016 inițiat de către S.C. ARTCA S.R.L. IASI.

(3) Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

(4) Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere.

(5) Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

T1

(6) În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

T2

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbustilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

T3

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii aeriene publice este interzisă

(conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrari:

- constructii, fie si cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înfiintarea de plantatii care împiedica vizibilitatea pistei de aterizare sau a semnalelor luminoase din proximitatea pistei de aterizare;
- orice lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului (inclusiv prin taierea copacilor sau arbustilor ori extragerea de materiale de constructii) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

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

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

T1+T2+T3

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1+T2+T3

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare).

T3 - pentru viitoarele investitii din zona edificabila propusa, se va stabili conform aviz de specialitate al Autoritatii Aeronautice Civile din Romania, in baza documentatiilor elaborate conform legislatiei in vigoare la data autorizarii de construire.

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

T1+T2

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 6 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare).

T3 - pentru viitoarele investitii din zona edificabila propusa, se va stabili conform aviz de specialitate al Autoritatii Aeronautice Civile din Romania, in baza documentatiilor elaborate conform legislatiei in vigoare

la data autorizării de construire.

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

T1+T2

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare).

T3 - pentru viitoarele investiții din zona edificabilă propusă, se va stabili conform aviz de specialitate al Autorității Aeronautice Civile din România, în baza documentațiilor elaborate conform legislației în vigoare la data autorizării de construire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T1+T2+T3

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.

(3) Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.).

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (4), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(6) Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

(8) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

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

T1

(10) Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare ce reglementează profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General.

(11) Pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi

sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulații secundare de grad III și IV, determinate de configurația parcelarului propus prin PUZ, conform condițiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcțională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secțiunea II, Articolul 4).

T3

(12) Pentru viitoarele investiții din zona edificabilă propusă, se va stabili conform aviz de specialitate al Autorității Aeronautice Civile din România, în baza documentațiilor elaborate conform legislației în vigoare la data autorizării de construire.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**T1+T2+T3**

- (1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- (2) Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**T1+T2+T3**

- (1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- (2) Înălțime maximă de 10,00 m la cornișă, Regim maxim de înălțime P+1E.
- (3) Înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.).

T3

- (4) H maxim = 16m – pentru investiția – Extindere infrastructura de procesare a pasagerilor - TERMINAL T2 (conform aviz AACR nr. nr.32587/177 din 22.12.2016, obținut la faza Studiu de Fezabilitate)
- (5) H maxim - pentru viitoarele investiții din zona edificabilă propusă, se va stabili conform aviz de specialitate al Autorității Aeronautice Civile din România, în baza documentațiilor elaborate conform legislației în vigoare la data autorizării de construire.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**T1+T2+T3**

- (1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- (2) Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**T1+T2+T3**

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră, feroviara și aeriană.

(2) Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**T1+T2+T3**

(1) Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan.

(2) Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

(3) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(4) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**T1+T2+T3**

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.).

T2

(3) Zona cailor de comunicare feroviara vor fi delimitate de va fi îngradita în intravilanul comunei HOLBOCA conform normativelor si legislatiei în vigoare;

(4) Oriunde distanta dintre calea ferata si locuinte este mai mica de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protectie antifonica de minim 4,0 metri înaltime.

T3

(5) Pentru viitoarele investitii din zona edificabila propusa, se va stabili conform aviz de specialitate al Autoritatii Aeronautice Civile din Romania, in baza documentatiilor elaborate conform legislatiei in vigoare la data autorizarii de construire.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

T1+T2 : P+1* : POT_{maxim} = - % conform UTR din zona

UTR 17

T3 : * : POT_{maxim} = 70 % conform UTR din zona

T3 IS 1 : * : POT_{maxim} = 70 % conform UTR din zona

H maxim = 16m – pentru investitia – Extindere infrastructura de procesare a pasagerilor - TERMINAL T2 (conform aviz AACR nr. nr.32587/177 din 22.12.2016, obtinut la faza Studiu de Fezabilitate)

H maxim - pentru viitoarele investitii din zona edificabila propusa, se va stabili conform aviz de specialitate al Autoritatii Aeronautice Civile din Romania, in baza documentatiilor elaborate conform legislatiei in vigoare la data autorizarii de construire.

T3 IS 2 : * : POT_{maxim} = 60 % conform UTR din zona

H maxim - pentru viitoarele investitii din zona edificabila propusa, se va stabili conform aviz de specialitate al Autoritatii Aeronautice Civile din Romania, in baza documentatiilor elaborate conform legislatiei in vigoare la data autorizarii de construire.

T3 IS 3 : * : POT_{maxim} = 60 % conform UTR din zona

H maxim - pentru viitoarele investitii din zona edificabila propusa, se va stabili conform aviz de specialitate al Autoritatii Aeronautice Civile din Romania, in baza documentatiilor elaborate conform legislatiei in vigoare la data autorizarii de construire.

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

T1+T2 : P+1* : CUT_{maxim} = -conform UTR din zona

UTR 17

T3 : * : CUT_{maxim} = 3.00 conform UTR din zona

T3 IS1 : * : CUT_{maxim} = 3.50 conform UTR din zona

H maxim = 16m – pentru investitia – Extindere infrastructura de procesare a pasagerilor - TERMINAL T2 (conform aviz AACR nr. nr.32587/177 din 22.12.2016, obtinut la faza Studiu de Fezabilitate)

H maxim - pentru viitoarele investitii din zona edificabila propusa, se va stabili conform aviz de specialitate al Autoritatii Aeronautice Civile din Romania, in baza documentatiilor elaborate conform legislatiei in vigoare la data autorizarii de construire.

T3 IS2 : * : CUT_{maxim} = 2.00 conform UTR din zona

H maxim - pentru viitoarele investitii din zona edificabila propusa, se va stabili conform aviz de specialitate al Autoritatii Aeronautice Civile din Romania, in baza documentatiilor elaborate conform legislatiei in vigoare la data autorizarii de construire.

T3 IS3 : * : CUT_{maxim} = 4.00 conform UTR din zona

H maxim - pentru viitoarele investitii din zona edificabila propusa, se va stabili conform aviz de specialitate al Autoritatii Aeronautice Civile din Romania, in baza documentatiilor elaborate conform legislatiei in vigoare la data autorizarii de construire.

G**ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

G1 – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale; **G2** – subzona cimitirelor.

Subzonele funcționale ale zonei de G sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

G1

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:
 - birouri autonome;
 - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.
 - turbine eoliene, construcții și instalații aferente acestora.

G2

- cimitire și clădiri anexă:
 - cimitire;
 - capelă mortuară;
 - mausoleu - osuar;
 - circulații carosabile;
 - parcaje;
 - circulații pietonale;
 - plantații;
 - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**G1+G2**

(1) Se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare

- (2) Se vor respecta ariile de siguranță și de protecție stipulate de Ordinul ANRE 49-2007 referitoare la parcurile eoliene.

G2

- (3) Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,00 metri.

(4) Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente.

(5) Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**G1**

(1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

G2

(2) Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****G1**

(1) Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

(2) Nu există condiționări de parcelare pentru parcurile eoliene decât cele generate de normele tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**G1+G2**

(1) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(2) Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

G1

- (3) În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de

categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

- (4) În cazul parcurilor eoliene nu există condiționări de aliniere eoliene în afara condițiilor generate de normele tehnice în vigoare.

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

G1

(1) Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

(2) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

(3) În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

(4) În cazul parcurilor eoliene nu există condiționări de aliniere eoliene în afara condițiilor generate de normele tehnice în vigoare.

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

G1

(1) Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

(2) Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

(3) În toate cazurile se vor respecta normele și legislația tehnică specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1+G2

(1) Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(3) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul I.S.U. IASI.

(4) Numarul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform

anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

(6) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

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

G2

(8) Se va asigura un procent de minim 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională G2.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1

(1) Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

(2) Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

(3) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

G2

(4) Parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1

(1) Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția turbinelor eoliene, a instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,00 metri.

G2

(2) În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 6,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P+1E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1+G2

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G1+G2

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public, etc. pentru fiecare subzonă funcțională.

G2

(2) Se va asigura un punct sanitar.

(3) Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

(4) Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1

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

(2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(3) Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

(4) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

(5) Parcurile eoliene se supun normelor tehnice specifice.

G2

(6) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

G1

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

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

(3) Parcurile eoliene se supun normelor tehnice specifice.

G2

(4) Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri; se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) **G1** : P+1* : $POT_{\max} = -\%$

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

(2) **G2** pentru construcții anexe** : P+1 : $POT_{\max} = -\%$

*** pentru dimensionarea unui loc de veci se vor aloca 10 mp din care 15% circulații rutiere și pietonale, 3% spații verzi amenajate și 1% construcții (procentul aferent construcțiilor se va distribui pentru cruci, mauzolee, clădiri anexe).*

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

(1) **G1** : P+1* : $CUT_{\max} = -$

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

(2) **G2** : P+1 : $CUT_{\max} = -$

S ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - U.M. 02003 CONSTANTA - IASI

Zona cu destinație specială se compune din următoarele subzone funcționale:

S1 – subzona unităților cu destinație specială.

Zona este alcătuită din suprafețe de interes național, constituite ca trup separat, independentă de localități.

Zona a fost dezvoltată și reglementată urbanistic prin PLANUL URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor în vigoare.

Criteriile de delimitare sunt următoarele:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANUL URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

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

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

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

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009). (2) Se recomandă un procent de minim 30% spații verzi amenajate sau plantate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Conform legislației și normativelor în vigoare și a PLANULUI URBANISTIC ZONA APROBAT prin Aviz Consiliul Județean Iasi nr. 45 / 2001 și prin Hotărârea Consiliului Local Holboca nr. 18 din 26.05.2011 (initiator PUZ - S.C. MICOSTY PROIECT S.R.L. (J/07/2009).

(2) Se recomandă o împrejmuire către stradă cu înălțimi de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,60÷0,80 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști.

(3) Împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**S** : - * : $POT_{\max} = 30\%$ **conform legislației în vigoare***ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****S** : - ** : $CUT_{\max} = 1.50$ ***conform legislației în vigoare*

ANEXA NR. 1 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

- Sediul primăriei, Consiliul Local
- Sediul de partid
- Sediul de instituție, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție, regiune autonomă, etc
- Sediul de birouri

FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

- Sediul bancar, filială bancară
- Sediul de societate de asigurări (de bunuri, de persoane), sediul de bursa de valori și marfuri

FUNCȚIUNI TERȚIARE CU CARACTER INTRAURBAN

- Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp
- Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp
- Magazin general amplasat în zona centrală sau integrat la parterul unei clădiri de locuit
- Piață agroalimentară
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering
- Servicii cu acces public: servicii CATV (ghişee), tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (ghişee), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție matrimonială, birouri de traducere, birou notarial, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), curățătorie de haine, studiu foto/video, filială de bibliotecă/mediatecă, închiriere CD/DVD, etc;
- Servicii profesionale: cabinet medical de specialitate, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelier de artă, servicii de consultanță juridică sau economică, laborator individual de tehnică dentară, cabinet individual de contabilitate etc;
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistentă IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinarie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari etc.

FUNCȚIUNI TERȚIARE CU CARACTER EXTRAURBAN, DE MARI DIMENSIUNI

- Supermagazin (supermarket, hipermarket, cash/carry, unitati apartinand lanturilor de retail)

FUNCȚIUNI DE CULT

- Lacas de cult
- Manastire, schit

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

- Biblioteca, mediateca
- Casa de cultura
- Circ
- Club, discoteca

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Invatamint prescolar
- Scoala primara
- Scoala gimnazială
- Scoala profesionala
- Centru educational
- Spatii de cazare pentru elevi

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE

- Cabinete de medicina de specialitate, cabinete de medicina de familie, cabinete stomatologice
- Alte unitati de sanatate (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii)
- Cresa sau cresa speciala
- Leagan de copii, orfelinat, centru de zi
- Azil de batrani
- Centru de asistenta sociala

FUNCȚIUNI SPORTIVE

- Stadion
- Piscina
- Sala de sport specializata sau polivalenta
- Popicarie
- Pationoar

- Velodrom
- Strand
- Terenuri de sport in aer liber, teren de golf, minigolf
- Intretinere corporala

FUNCȚIUNI DE TURISM

- Hotel * - ****
- Hotel apartament * - ****
- Motel * - **
- Vila ** - *****
- Pensiune turistica categoria urban * - ****
- Hostel, Youth Hostel. Camping * - ****
- Sat de vacanta ** - ***
- Tabara de vacanta pentru elevi
- Unitate de alimentatie publica

FUNCȚIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE ȘI CVASI-INDUSTRIALE

- Comert en-gros, comert cu materiale de constructii
- Mica productie, depozitare, logistica, distributie si desfacere
- Parc de activitati
- Service auto, spalatorie auto, statie de carburanti

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

- Hala de productie
- Sediul administrativ, spatii si anexe destinate personalului (exclus locuinte)
- Depozit, centru de distributie si desfacere
- Centru de cercetare si formare profesionala
- Incubator de afaceri
- Parc de activitati
- Infrastructura si spatii destinate IMM-urilor
- Baza logistica, autobaza, garaj si atelier de intretinere tehnica a mijloacelor de transport rutier, terminal de marfuri
- Instalatie de transfer intermodal de marfuri
- Centru de colectare si depozitare fier vechi
- Centru de colectare, depozitare si valorificare deseuri si materiale reciclabile
- Autoservice, spalatorie auto
- Sediul al serviciilor comunitare de utilitati publice

- Statie de combustibili cu servicii aferente

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

- Aeroport
- Gara de persoane
- Autogara
- Parcaj public multietajat subteran si/sau suprateran
- Parcaj public de tip park&ride
- Depou pentru vehiculele transportului public
- Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentatie publica, comert, informare si eliberare tichete, spatii de asteptare etc

FUNCȚIUNI DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- Sediul al serviciilor publice de gospodărire comunală
- Piața agro-alimentară, piața de vechituri, obor
- Cimitir, capela, sediu administrativ și anexe ale cimitirului
- Crematoriu uman
- Centru de selectare deseuri
- Pepiniera, seră
- Depou pentru vehiculele transportului public
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- Adăpost pentru animale de casă
- Cimitir și crematoriu pentru animale de casă

FUNCȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- Sediul administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe

UNITATE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- Unitate militară
- Unitate de poliție
- Unitate de pompieri
- Unitate specială servicii pentru aeroport

FUNCȚIUNI AGRICOLE

- Exploatarea terenurilor in scopul productiei agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea vitei de vie, pasuni, fanete, solarii, rasadnite
- Pepiniera viticola, pepiniera pomicola
- Plantatie de hamei si duzi
- Cultivarea plantelor cu folosinta industrială sau farmaceutica
- Statie de cercetare agricola
- Depozitarea produselor agricole
- Lucrari si amenajari de imbunatatiri funciare
- Drumuri de exploatare agricola
- Unitate de sortare, prelucrare si depozitare a produselor agricole; Anexe destinate personalului, exclus locuinte

LOCUINȚE

- Locuinte individuale (unifamiliale)
- Locuinte colective (multifamiliale)
- Garaje si parcaje aferente locuintelor

SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE

- Comert alimentar
- Comert nealimentar
- Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari
- Saloane de întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar
- Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte

ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE

- Filiala a administratiei locale (primarie de cartier)
- Spatiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor
- Sediul al asociatiilor de proprietari
- Scoala primara si/sau gimnaziala
- Cresa, cresa speciala, gradinita, locuri de joaca acoperite
- Dispensar, centru de medicina de familie
- Biblioteca, mediateca, centru cultural
- Leagan de copii, orfelinat, centru de zi

- Azil de batrani, centru de asistenta pentru varstnici
- Sectie de politie, sediu al poilitiei comunitare
- Centru de asistenta sociala
- Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor
- Judecatorie
- Teren de sport, parc de cartier, loc de joaca

ANEXA NR. 2- NECESARUL DE PARCAJE

FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

- Se va asigura:
 - a. 1 loc de parcare la 80 mp din ADC*, pentru funcțiuni care nu produc trafic public
 - b. 1 loc de parcare la 40 mp din ADC*, pentru funcțiuni care produc trafic public (acces public la ghisee, birouri, alte spații)
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate parcarii bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate minimă de 1 loc la 120 mp din ADC și suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare

LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE CU ACCES ȘI LOT PROPRIU

- a. 1 (un) loc de parcare la o locuință a carei suprafața construită desfășurată este de maxim 100mp
- b. două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj la o locuință a carei suprafața construită desfășurată este mai mare de 100mp

LOCUINȚE COLECTIVE (MULTIFAMILIALE-BLOCURI):

- Se va asigura câte 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament. Față de prevederea anterioară, pentru vizitatori, este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite.
- Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 3 biciclete pentru fiecare apartament.
- Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

FUNCȚIUNI COMERCIALE

- Pentru funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban (magazine integrate parterului clădirilor de locuit, complexe, centre și galerii comerciale amplasate în zona centrală sau în catierelor constituite) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 35mp suprafață de vânzare.
- Se suplimentează cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilit, pentru salariați și aprovizionare.
- Pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse

dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 50mp suprafață de vânzare.

- Pentru funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice (supermarket, hipermarket, mall, cash&carry, comerț en-gros, unități aparținătoare unor lanțuri de retail, etc) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 15mp suprafața de vânzare.
- Se suplimentează cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilit, pentru salariați și aprovizionare.

FUNCȚIUNI DE CULT

- Biserici: se va asigura câte 1 loc de parcare la 20-30 de locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere asigurarea unui minim de 5 locuri de parcare.

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

- Galerii, muzee: se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.
- Celelalte funcțiuni (săli de spectacol, spații pentru întruniri, conferințe, săli polivalente etc) : se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri în sală.
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate parcării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate minimă de 1 loc la 15 locuri în sala

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE

- Spitale și asistentă de specialitate (bolicronice, centre de recuperare, centre psihiatrice): se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare 5 paturi
- Policlinici, clinici de specialitate: se va asigura 1 loc de parcare la 25 mp ADC
- Cresa, cresa specială: se va asigura 1 loc de parcare la 5 angajați, dar nu mai puțin decât două
- Leagăn de copii, orfelinat: se va asigura 1 loc de parcare la 3 paturi, dar nu mai puțin decât 3
- Azil de bătrâni: se va asigura 1 loc de parcare la 5 paturi, dar nu mai puțin decât 3
- Celelalte funcțiuni: se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate parcării bicicletelor, de

preferinta acoperite, cu o capacitate minima de stocare:

- Spitale si asistenta de specialitate: 1 loc la 30 de paturi
- Policlinici, clinici de specialitate: 1 loc la 60 mp ADC
- Cresa, cresa speciala: 1 loc la 25 de copii
- Leagan de copii, orfelinat, centru de zi: 1 loc la 3 paturi; Azil de batrani: 1 loc la 10 paturi.

În toate cazurile se asigura suplimentar minim 10% a totalului de parcare/garare stabilite, pentru personal/salariati

FUNCȚIUNI SPORTIVE

- Terenuri de sport fără tribune: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport
- Terenuri de sport cu tribune, stadioane: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Sali de sport fara tribune: 1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport
- Sali de sport cu tribune: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Stranduri: 1 loc de parcare la 200 mp de parcelă;
- Piscine acoperite fara tribune: 1 loc de parcare la 5 locuri/ dulapuri individuale de vestiar
- Piscine acoperite cu tribune: 1 loc de parcare la 5 locuri/ dulapuri individuale de vestiar plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Terenuri de tenis fara tribune: 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis
- Terenuri de tenis cu tribune: 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Popicarii: 4 locuri de parcare pentru fiecare pista de popice

Se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate parcarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare de:

- Terenuri de sport fara tribune: 1 loc la 250 mp de teren de sport
- Terenuri de sport cu tribune, stadioane: 1 loc la 30 de locuri în tribune
- Sali de sport fara tribune: 1 loc 50 mp de teren de sport
- Sali de sport cu tribune: 1 loc la 250 mp de teren de sport plus 1 loc 15 locuri în tribune
- Stranduri: 1 loc la 200 mp de parcela
- Piscine acoperite fara tribune: 1 loc la 5 locuri/ dulapuri individuale de vestiar
- Piscine acoperite cu tribune: 1 loc la 10 locuri/ dulapuri individuale de vestiar plus 1 loc la 10 locuri în tribune
- Terenuri de tenis fara tribune: 1 loc la fiecare teren
- Terenuri de tenis cu tribune: 1 loc la fiecare teren plus 1 loc la 10 locuri în tribune
- Popicarii: 2 locuri la fiecare pista de popice

FUNCȚIUNI DE TURISM

- Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica categoria urban: se va asigura cate 1 loc de parcare la 4 paturi. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate 1 loc de parcare la 14 paturi.
La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- Hostel, youth hostel: se va asigura cate 1 loc de parcare la 10 paturi.
- Motel: se va asigura cate 1 loc de parcare la fiecare camera de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate 1 loc de parcare la 7 camere de cazare. Se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate parcarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare de:
- Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica categoria urban: 1 loc la 25 de paturi;
- Hostel, youth hostel: 1 loc la 10 paturi;
- Motel: 1 loc la 10 paturi.

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

- Se va asigura cate 1 loc de parcare la 80 mp din ADC*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice.

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

- Se vor asigura pentru salariați cate 1 loc de parcare la fiecare 160 mp din ADC*.
 - Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice.
- * Din calculul ADC se exclude suprafata parcajului subteran.

FUNCȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

- Se vor asigura pentru salariați cate 1 loc de parcare la fiecare 160 mp din ADC*.
 - Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice.
- * Din calculul ADC se exclude suprafata parcajului subteran.

FUNCȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- Se vor asigura pentru salariați cate 1 loc de parcare la fiecare 160 mp din ADC*.
 - Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice.
- * Din calculul ADC se exclude suprafata parcajului subteran.

ANEXA NR. 3- GLOSAR DE TERMENI

Accesul direct =posibilitatea de intrare/iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati (G.M. – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice =accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela(G.M. – 007 – 2000) .

Albia minoră=suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingerita, din mal în mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor (G.M. – 007 – 2000)

Albia majoră=portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa(G.M. – 007 – 2000).

Ampriza drumului =suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta (G.M. – 007 – 2000) .

Aria desfășurată construită (ADC) = suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (Legea nr. 350/2001).

Arie naturală protejată=zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si având un regim special de ocrotire si conservare, în care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (Legea nr. 350/2001).

Atic = Parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (DEX 1998). În cazul cladirilor cu acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii si rol în ghidarea apelor meteorice.

Bransamentul de apa =conducta de legatura de la rețeaua publica de distributie la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul si constructiile aferente (camin, vana de golire etc.)(G.M. – 007 – 2000).

Bransamentul de gaze =conducta de legatura, conducând gaz nemasurat de la o conducta aparținând sistemului de distributie pâna la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare (G.M. – 007 – 2000).

Bransamentul electric =partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa între linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului) (G.M. – 007 – 2000).

Categoria strazii =se stabileste în functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M. – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitara =cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunală si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigura de regula prin bugetele locale (G.M. – 007 – 2000).

Constructii anexe = constructii distincte, de regula având dimensiuni reduse si un singur nivel suprateran, care deservesc functiunea de locuire. Din categoria constructiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de gradinarit, soproane, terase acoperite, foisoare, pergole, bucatarii de vara. Realizarea constructiilor anexe se autorizeaza în aceleasi conditii în care se autorizeaza corpurile principale de cladire.

Constructii cu caracter provizoriu =constructiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care,

prin specificul funcțiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin Autorizatia de construire. De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida în vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si în spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea nr. 50/1991) realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza în aceleasi conditii în care se autorizeaza constructiile definitive (Legea nr. 50/1991).

Constructie existenta = în sensul prezentului regulament se înțelege acea constructie care exista fizic la data adoptarii prezentului act si este evidentiata ca atare în documentatiile cadastrale, fiind înscrisa în cartea funciara.

Construibilitatea =calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizând servitutile care îl greveaza) ale acestuia (G.M. – 007 – 2000).

Cornisa = Partea superioara, iesita în afara si ornamentata, a zidului unei constructii, având rolul de a sprijini acoperisul si de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (DEX 1998). În cazul inexistentei acestui element în arhitectura cladirii, în prezentul regulament se va considera streasina acoperisului.

Cvartal = în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de strazi publice sau drumuri publice si care nu contine în interiorul sau strazi publice sau drumuri publice. Insula urbana.

Demisol (prescurtat: D) =nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumătate din înaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre în peretii de închidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci când pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera, se considera subsol si se include în numarul de niveluri subterane ale constructiei (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

Destinatia terenurilor =în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevazute în reglementarile cuprinse în planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M. – 007 – 2000).

Distantele minime de protectie =între zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubritate care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât sa se asigure conditiile de protectie a populatiei împotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului (G.M. – 007 – 2000).

Domeniul public =totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor (G.M. – 007 – 2000).

Dotari publice = terenuri, cladiri, constructii, amenajari si instalatii, altele decât sistemul de utilitati publice, apartinând domeniului public sau privat al unitatilor teritorial-administrative sau al statului si destinate deservirii populatiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezinta obiectiv de utilitate publica. Dotarile publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sanatate;
- obiective de cultura;
- obiective de sport si recreere;
- obiective de protectie si asistenta sociala;
- obiective de administratie publica;
- obiective pentru autoritatile judecatoresti.

Drumurile publice = drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M. – 007–2000).

Echiparea edilitară = 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, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M. – 007 – 2000).

Echiparea edilitară în sistem individual = asigurarea utilitatilor și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Drum public = este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M. – 007 – 2000).

Edificabil (suprafața edificabilă) = suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Fondul forestier național = este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri** terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

Funcțiunile urbane = activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M. – 007 – 2000).

Garaje = construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual repararea autovehiculelor (G.M. – 007 – 2000).

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

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție; (Legea nr. 350/2001)

Procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea nr. 350/2001).

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții (Legea nr. 350/2001).

Infrastructura feroviara = ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfasurării transportului feroviar (G.M. – 007 – 2000).

Interdicție de construire (non aedificandi) = regula urbanistică urmând careia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea nr. 350/2001).

Intravilanul localității = teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul cărora este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea nr. 50/1991).

Îmrejmuirile = construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M. – 007 – 2000).

Habitat natural = zonă terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (OUG nr. 57/2007);

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate

și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (G.M. – 007 – 2000).

Locuința individuală = (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective = (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Lucarnă = (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streasinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streasina mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streasinei clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m.

Mansarda (prescurtat: M) = spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ desiguranta la foc a constructiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin

(inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfasurată a ultimului nivel plin. Sub termenul de mansarda se înțelege, în contextul prezentului PUG, un spațiu încadrat integral în volumul acoperisului. Streasina clădirii se va găsi la nivelul planseului ultimului etaj. Lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m pentru o lungime a streasinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streasina mai lungă de 8 m, nu este admisă

cuplarea unor lucrări. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streasii clădirii, iar retragerea peretelui frontal al lucrării față de peretele clădirii, va fi de minimum 0,80 m.

Mobilier urban = elementele functionale si/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

"Natura 2000" = rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice; (OUG nr. 57/2007).

Nivel = spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee.

Constituie nivel suprapus a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se afla (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Obiectiv de utilitate publică = se considera obiective de utilitate publică:

prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea nr. 33/1994 (republicată 2011), O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcagele = spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M. – 007 – 2000).

Parcelă = suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M. – 007 – 2000).

Parcelare = acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea nr. 350/2001).

Parcuri de activități = categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică

a parcurilor de activitati pe urmatoarele categorii principale: parcuri stiintifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultura /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distributie, comert, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

Pastișă= lucrare literara, muzicala sau plastica, de obicei lipsita de originalitate si de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitatie, copie. (DEX, ed. 1998)

Pateu urban (insula urbana) = Cea mai mica portiune a unei localitati, incluzînd parcele si constructii, delimitata de drumuri publice si/sau de cai ferate, ape, paduri, forme de relief neconstruibile. De regula, pateul urban nu contine drumuri publice, exceptie putînd face accesele de tip fundatura sau aleile de acces pentru un numar restrîns de cladiri.

Profil stradal =în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, în sectiune transversala.

PUZCP =plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaboreaza în conformitate cu reglementarea tehnica „Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobata prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare =canalul de legatura situat între ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica (G.M. – 007 – 2000).

Realiniere = operatiune tehnica si juridica avînd ca scop largirea amprizelor stradale si care consta în retrasarea aliniamentului si trecerea în domeniul public a suprafetelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publica.

Regimul juridic al terenurilor =totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor (Legea nr. 350/2001).

Reparcelare =în sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta împartire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante avînd destinatii si/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului în loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si/sau obiectivelor de utilitate publica.

Reteaua publica de alimentare cu apa =ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu apa potabila si industriala a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate (G.M. – 007 – 2000).

Reteaua publica de alimentare cu energie electrica =ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu energie electrica din sistemul national a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate (G.M. – 007 – 2000).

Reteaua publica de canalizare =ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul localitatii, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate (G.M. – 007 – 2000).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica (G.M. – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice industriale =fenomenele care pot interveni în activitatile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente si instalatii industriale care prezinta un potential ridicat privind declansarea de incendii, explozii mari de suprafata si în subteran, radiatii, surpari de teren, accidente chimice, avariarea grava a conductelor magistrale si urbane si alte dezastre care conduc la pierderea de vietii omenesti, mari pagube materiale, precum si la poluarea

aerului, apei sau solului (G.M. – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice = factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane (G.M. – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publica = sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decât daca este continua în documentatiile de urbanism aprobate (având drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (Legea nr. 350/2001).

Sistem de utilitati publice = ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

Sistem urbanistic deschis = set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configuratia volumetrica a cladirilor, forma si dimensiunile spatiilor libere, organizarea acceselor etc, care defineste un ansamblu unitar. Se refera la ansamblurile de locuinte colective proiectate si realizate înainte de 1990. Particularitatile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului si de dimensiunile relativ mari ale retragerilor fata de caile de circulatie si ale distantelor dintre cladiri. În comparatie cu sistemul închis, ansamblurile prezinta un procent semnificativ mai mare de suprafete destinate initial zonelor verzi si un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spatiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

Sistem urbanistic închis = set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configuratia volumetrica a cladirilor, forma si dimensiunile spatiilor libere, organizarea acceselor etc, care defineste un ansamblu unitar. Se refera la ansamblurile de locuinte colective proiectate si realizate înainte de 1990. Particularitatile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distantele mai mici între cladiri si de retragerile reduse sau chiar inexistente fata de caile de comunicatie. În comparatie cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezinta un procent semnificativ mai redus de spatii verzi si de un sistem spatial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor si prin bordarea de catre cladiri a spatiului stradal.

Spatii verzi de folosinta comuna/ spatii libere de folosinta comuna = ansamblu de spatii neocupate de constructii, plantate si amenajate, destinate odihnei, recreerii si socializarii, care deserveste în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spatiile libere de folosinta comuna pot include suprafete verzi, plantatii, locuri de joaca, terenuri de sport, oglinzi si cursuri de apa, alei, scuaruri si pietete pietonale, gradini publice, parcuri. Spatiile verzi de folosinta comuna nu pot include gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti. Spatiile verzi de folosinta comuna se pot afla în proprietate publica sau privata.

Strategie de dezvoltare = directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana (Legea nr. 350/2001).

Strazile = drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita) (G.M. – 007 – 2000).

Strazile si artere pietonale = strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona (G.M. – 007 – 2000).

Structura urbana = modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localitati ori a unei zone din aceasta, constituita istoric, functional si fizic (Legea nr. 350/2001).

Subsol (prescurtat: S) = nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera. Subsola se considera nivel subteran al constructiei (dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

Suprafata construita (SC) = suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului

care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita (Legea nr. 350/2001).

Suprafata nivelului (SN) = (Aria nivelului) aria sectiunii orizontale a cladirii la nivelul respectiv delimitata de conturul ei exterior. Suprafata nivelului se masoara la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafata nivelului se cuprind si ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite functiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor sali similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor si logiilor;
- ariile porticelor de circulatie si gangurilor de trecere daca acestea nu au înaltimea mai mare decât a unui etaj, se considera aferente numai primului nivel deservit;
- aria încaperilor cu înaltime libera mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăîerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Parti iesite si închise pentru iluminatul subsolurilor, încaperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare si a scarilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferenta lucarnelor în cazul mansardelor, daca $h > 1,8$ m; În aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafete mai mici de 4 m² adâncimea mai mica de 2 m, profilele ornamentale si cornisele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 m, fiecare în parte, numai la curti de lumina si curti englezesti;
- rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 m² si nisele cu aria mai mare de 0,4 m²;
- treptele exterioare si terasele neacoperite;

La cladirile, cu exceptia locuintelor, care au portiuni cu numar diferit de niveluri denivelate de înaltime egale sau diferite, deservite de o aceeași scara, numarul de niveluri al casei scarii se determina conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ = suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna) (Legea nr. 350/2001).

Teritoriu intravilan = totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si în cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente) (Legea nr. 350/2001).

Teritoriu extravilan = suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (Legea nr. 350/2001).

Zona functionala = parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeași functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale (Legea nr. 350/2001).

Zona de protectie = suprafete în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor învecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deseurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.) (Legea nr. 350/2001).

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia (G.M. – 007 – 2000).

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fâsiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a

mediului (G.M. – 007 – 2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice = zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului sau construit sau natural. (Legea 422 /2001).

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

Zona de risc natural = areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea nr. 350/2001).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Zonele de siguranță = suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M. – 007 – 2000).

Zona de urbanizare = zona de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

Unitate teritorială de referință (UTR) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafață de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: relief și peisaj cu caracteristici similare;

- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogen;
- folosință de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; Reglementări Urbanistice - Zonificare omogenă referitoare la

destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea nr. 350/2001).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) = ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale căror exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- alimentarea cu apă;
- canalizarea și epurarea apelor uzate;
- colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- salubritatea localităților;
- iluminatul public;
- administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele

asemenea;

- transportul public local
- sedinta publica - sedinta desfasurata în cadrul autoritatilor administratiei publice si la care are acces orice persoana interesata. (Legea nr. 51/2006).

BENEFICIAR,

- PRIMĂRIA COMUNEI HOLBOCA
- CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HOLBOCA

PROIECTANT GENERAL: S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L. IASI**PROIECTANT DE SPECIALTATE: S.C. ARHITECTIS TRUST S.R.L. IASI**

**COORDONATOR URBANISM,
Arh. Urb. LADISLAU LACATUSU**

INTOCMIT,

arhitect ALINA ANTOCHI

arhitect ROBERTA GHIATA