

**ASSA GRUP**



**PROIECTARE ŞI CONSULTANTA  
ÎN CONSTRUCȚII**

**CONTUREAZA CU NOI... VIITORUL !**

Sediu central: Mediaş, Str. Mihai Eminescu nr. 1  
Birouri: Sibiu, Str. Constantin Noica nr. 62  
Telefon: 0269 236933  
Fax: 0269 243660  
E-mail: [assagrup@gmail.com](mailto:assagrup@gmail.com)  
Home: [www.assagrup.ro](http://www.assagrup.ro)



Certificat nr.  
cQ-2933/08c

Certificat nr.  
cE-2933/08c

*NUMĂR DE ÎNREGISTRARE INTERN*

*559/012/2009*

**PLAN URBANISTIC GENERAL  
ORAŞUL COPŞA MICĂ  
JUDEŢUL SIBIU**

**VOLUMUL II**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***Beneficiar: ORAŞUL COPŞA MICĂ, JUDEŢUL SIBIU***

***SIBIU,  
August, 2009***

***Director general,  
ing. Delia NĂSTURAŞ***

## **COLECTIV DE ELABORARE**

### **Șef lucrare:**

arh. Andrei PÎCĂ

### **Membri în colectiv:**

ing. Corneliu NĂSTURĂȘ

ing. geolog Iulian IVAS

geolog Diana IVAN

geogr. Mariana - Anca PĂCURAR

tehn. topo. Teodor COTOR

ec. Adriana SABĂU

tehn. pr. Constantin DAMIAN

**Director general,  
ing. Delia NĂSTURĂȘ**

**BORDEROU****A. PIESE SCRISE**

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

**Cap. I. Dispoziții generale**

- 1.1. Rolul R.L.U. aferent P.U.G. orașul Copșa Mică;
- 1.2. Baza legală a R.L.U.;
- 1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

**Cap. II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în teritoriul administrativ;
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în teritoriul administrativ;
- 2.3. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localității;
- 2.4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan.

**Cap. III. Zonificarea teritoriului intravilan**

- 3.1. Considerații generale;
- 3.2. Zone și subzone funcționale.

**Cap. IV. Prevederile R.L.U. la nivel de zone și subzone funcționale**

- 4.1. Zona centrală;
- 4.2. Zona de locuințe și funcțiuni complementare;
- 4.3. Zona unităților industriale;
- 4.4. Zona unităților agrozootehnice;
- 4.5. Zona de sport – turism – agrement – spații verzi;
- 4.6. Zona de gospodărire comunală;
- 4.7. Zona de echipare edilitară;
- 4.8. Zona căilor de comunicații.

**Cap. V. Prevederile R.L.U. la nivelul unităților teritoriale de referință**

- 5.1. Considerații generale;
- 5.2. Unități Teritoriale de Referință;

**Cap. VI. Anexe (extrase din R.L.U. și alte publicații)**

- 6.1. Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația lor ulterioară;
- 6.2. Condiții de ocupare a terenurilor;
- 6.3. Orientarea construcțiilor;
- 6.4. Accese carosabile;
- 6.5. Parcaje;
- 6.6. Spații verzi și plantate;
- 6.7. Dicționar de termeni utilizați în regulament.

**B. PIESE DESENATE**

<i>Schema împărțirii teritoriului intravilan în U.T.R. –uri</i>	<i>Planșa nr. 1</i>
<i>U.T.R. 1, U.T.R. 2</i>	<i>Planșa nr. 2</i>
<i>U.T.R. 3</i>	<i>Planșa nr. 3</i>
<i>U.T.R. 4</i>	<i>Planșa nr. 4</i>
<i>U.T.R. 5, U.T.R. 6</i>	<i>Planșa nr. 5</i>
<i>U.T.R. 7, U.T.R. 8</i>	<i>Planșa nr. 6</i>
<i>U.T.R. 9</i>	<i>Planșa nr. 7</i>
<i>U.T.R. 10, U.T.R. 11</i>	<i>Planșa nr. 8</i>
<i>U.T.R. 12</i>	<i>Planșa nr. 9</i>
<i>U.T.R. 13</i>	<i>Planșa nr. 10</i>
<i>U.T.R. 14</i>	<i>Planșa nr. 11</i>
<i>U.T.R. 15</i>	<i>Planșa nr. 12</i>
<i>U.T.R. 16</i>	<i>Planșa nr. 13</i>
<i>U.T.R. 17</i>	<i>Planșa nr. 14</i>
<i>U.T.R. 18, U.T.R.</i>	<i>Planșa nr. 15</i>
<i>U.T.R. 19</i>	<i>Planșa nr. 16</i>
<i>U.T.R. 20</i>	<i>Planșa nr. 17</i>
<i>U.T.R. 21</i>	<i>Planșa nr. 18</i>

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- **Capitolul I:**  
**Dispoziții generale**
- **Capitolul al II - lea:**  
**Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**
- **Capitolul al III - lea:**  
**Zonificarea teritoriului intravilan**
- **Capitolul al IV - lea:**  
**Prevederile R.L.U. la nivelul zonelor funcționale**
- **Capitolul al V - lea:**  
**Prevederile R.L.U. la nivelul U.T.R.**
- **Capitolul al VI - lea:**  
**Anexe (Extrase din R.L.U. și alte publicații)**

## ***CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE***

### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Copșa Mică**

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

#### **1.1.2.**

- a.** Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al orașului Copșa Mică în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.
- b.** Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

**1.1.3.** Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și Ord. M.L.P.T.L. nr. 13N/1999. Prevederile P.U.G. și cele ale R.L.U. pot fi detaliate prin Planuri Urbanistice Zonale și de Detaliu pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură, vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și se vor aproba conform legii.

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

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

**1.2.1.** Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al orașului Copșa Mică, este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

1. Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor; completată prin Legea 453/2001, Legea nr. 401/2004 și OUG nr. 214/2008;
2. Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar cu modificările și completările ulterioare;
3. Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
4. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu modificările și completările ulterioare;
5. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare;
6. Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
7. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
8. Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
9. Legea nr. 107/1996 - legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
10. Ordonanța Guvernamentală nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin legea nr. 82/1998 completată și modificată ulterior prin OG 79/2001, OG 36/2002 și OG 26/2003;
11. Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;
12. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
13. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N/1999 și nr. 21/N/2000 privind formularele și conținutul, avizarea și aprobarea documentațiilor;
14. Norme de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
15. HGR nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HGR nr. 71/1996 (O.G. nr. 60/1997, aprobată privind Legea nr. 212/1997);
16. Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată și P100/1-2006 – „Normativ pentru proiectare antiseismică”.
17. Planul de dezvoltare al Județului Sibiu pentru perioada 2006, 2007-2013.

### **1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

- 1.3.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. orașul Copșa Mică cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, aflate atât în intravilanul cât și în extravilanul orașului, în cadrul teritoriului administrativ al acestuia.
- 1.3.2.** Extravilanul orașului Copșa Mică se va amenaja în corelație cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ (P.A.T.), documentație ce se va elabora, aviza și aproba separat de P.U.G.
- 1.3.3.** Intravilanul orașului Copșa Mică cuprinde trupul de bază – orașul Copșa Mică, la care se adaugă un număr de trupuri de intravilan. Acestea sunt evidențiate în planșele nr. 1 și 3 „Încadrare în teritoriu”, respectiv "Reglementări - Zonificare funcțională".
- 1.3.4.** Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele menționate va fi marcat pe teren prin borne, care vor fi amplasate prin grija Consiliului Local, ulterior aprobării Planului Urbanistic General.
- 1.3.5.** Reglementarea activității de construire, pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. oraș Copșa Mică, se va desfășura după cum urmează:
- a.** Pentru locuințe individuale și anexele acestora din interiorul intravilanului stabilite prin prezenta documentație, prin autorizare directă de către Primarul orașului, conform prevederilor Legii 50/1991 completată prin Legea 453/2001, Legea nr. 401/2004 și OUG 214/2008;
  - b.** Pentru construcțiile de interes public, cele pentru activități productive și tehnico-edilitare, în interiorul intravilanului, în zonele funcționale stabilite prin prezentul P.U.G., (pe baza unor P.U.D. sau P.U.Z. avizate de Comisia Județeană de Urbanism), de către Primarul orașului;
  - c.** Pentru construcțiile din extravilan, altele decât cele prevăzute prin prezenta documentație, pe baza P.U.Z. și/sau reactualizare P.U.G., avizate de Comisia Județeană de Urbanism, de către Primarul orașului;
  - d.** Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege;
  - e.** Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția să se asigure compatibilitatea între funcția de bază a construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite prin prezentul R.L.U., conform anexei nr. 1, din care, se subliniază:



- Construcțiile administrative (sediul Primăriei, Poliție, sedii de partide, sedii birouri, sedii funcționale și prestări servicii) se vor amplasa în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zona de interes specifică;
- Construcțiile comerciale de mică anvergură pentru comerț alimentar și nealimentar, se vor amplasa în zona centrală și în zonele de locuințe. Construcțiile comerciale de mare anvergură (magazin universal, piața agroalimentară) se vor amplasa în zona centrală sau în centrul zonelor rezidențiale. Unitățile de alimentație publică se vor amplasa, în zona centrală, în zonele rezidențiale sau de agrement. Se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului. Se va evita amplasarea în vecinătatea industriilor nocive;
- Construcțiile pentru servicii se vor amplasa în zona centrală, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit. Se interzice amplasarea în zone industriale a altor servicii decât cele industriale;
- Construcțiile de cult vor avea amplasamente vecine cu alte construcții similare sau cu monumentele istorice; cimitirele se vor extinde în afara zonelor de locuit, conform legii;
- Construcțiile de cultură (biblioteci, cluburi, case de cultură etc.) se vor amplasa în zona destinată dotată pentru cultură și educație sau în zona verde. Este posibilă amplasarea în zona centrală sau de agrement;
- Construcțiile de învățământ preșcolar vor fi amplasate în zona centrală sau în zonele de locuințe, urmărindu-se ca distanța maximă de parcurs să nu depășească 500 m. Construcțiile de învățământ primar, gimnazial și liceele vor fi amplasate în zona centrală sau în zonele de locuințe urmărindu-se ca distanța maximă de parcurs să nu depășească 1000 m.
- Construcțiile de sănătate (dispensar, servicii sociale, farmacii) se vor amplasa în zona centrală, protejate de orice sursă de poluare;
- Construcțiile și amenajările sportive se vor amplasa în zonele verzi, nepoluate;
- Construcțiile de agrement (locuri de joacă pentru copii, parcuri) se vor amplasa în cadrul zonelor de locuințe. Se va evita amplasarea în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații.
- Construcțiile de turism se vor amplasa în zonele nepoluate, bogat plantate.

- f.** Certificatul de urbanism va impune o serie de condiții de amplasare, în conformitate cu regulile stabilite în prezentul R.L.U., pe zone și subzone funcționale;
  - g.** Reglementările din prezentul R.L.U. vor permite identificarea cu exactitate a zonelor unde autorizarea construirii impune elaborarea altor documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.).
- 1.3.6.** Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități desfășurate și de ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa nr. 3 unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat în cadrul fiecărei zone funcționale.
- 1.3.7.** Teritoriul intravilan a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.), caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică. Fiecare zonă funcțională se împarte în subzone funcționale, care, la rândul lor, sunt grupate în U.T.R., ce reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

## **CAPITOLUL II**

### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

- 2.1.1.** Funcțiunile principale ale extravilanului orașului Copșa Mică sunt acelea de teren agricol și silvic. Folosițele terenului agricol din extravilanul orașului sunt evidențiate în planșa nr. 1, "Încadrare în teritoriu".
- 2.1.2.** Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole în extravilan se supune prevederilor articolului 3 din R.G.U.
- 2.1.3.** Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:
- a.** Adăposturi temporare pentru animale;
  - b.** Rețele tehnico - edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicație existente.
- 2.1.4.** Este interzisă executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră și în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- 2.1.5.** Terenurile din intravilan, care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință, cu specii forestiere și vor fi întreținute ca spații verzi.
- 2.1.6.** Pe teritoriul administrativ al orașului Copșa Mică se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale, care sunt protejate prin prezentul Regulament Local de Urbanism:
- a.** Cursuri de apă;
  - b.** Terenuri cu vegetație și faună forestieră.
- 2.1.7.** Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și/sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă.

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

- 2.2.1.** Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural, cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

- 2.2.2.** Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
- a. căile de comunicație: deschiderea și lărgirea drumurilor, (20 m pt. DN și DJ și max. 18 m pt. DC) modernizarea acestora, precum și lucrările aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin);
  - b. lucrările pentru protecția mediului: regularizări, zone prevăzute pentru împăduriri, zone de protecție ale cursurilor de apă;
  - c. lucrări de echipare edilitară.
- 2.2.3.** Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele cu riscuri tehnologice determinate de procese industriale și agricole, precum și în zonele de protecție și servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare. Fac excepție de la această regulă construcțiile care vor contribui la prevenirea și reducerea riscurilor tehnologice.
- 2.2.4.** Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele declarate „zone de protecție sanitară” (surse de apă, stații de tratare apă potabilă, stații de epurare ape uzate menajere).

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

- 2.3.1.** Funcțiunea principală a localității Copșa Mică este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acesteia. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a orașului, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.
- 2.3.2.** Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității respective, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.
- 2.3.3.** Prin emiterea autorizației de construire terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, după caz.
- 2.3.4.** În intravilanul orașului Copșa Mică se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sunt protejate prin prezentul Regulament:
- a. Cursurile de apă;
  - b. Spațiile verzi.
- 2.3.5.** Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural, conduc la deprecierea valorii peisajului, creează disconfort pentru populație, etc.

- 2.3.6.** Interdicții permanente în conformitate cu prevederile Planului de dezvoltare al Județului Sibiu pentru perioada 2006, 2007-2013 aprobat de Consiliul Județean Sibiu cu Hotărârea nr. 38/2006 și cuprins în P.A.T.J. Sibiu se interzice construirea de incineratoare de deșeuri pe întreg teritoriul administrativ al județului, întrucât activitatea acestora are impact semnificativ asupra mediului. Această interdicție va fi cuprinsă în toate prevederile documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente acestora.
- 2.3.7.** Amplasarea construcțiilor în zonele care conțin valori ale patrimoniului cultural construit se va autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii și al Cultelor, prin respectarea zonelor de protecție a acestora; se interzice în aceste zone autorizarea oricăror construcții care ar putea afecta valoarea monumentului sau a zonei.

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

- 2.4.1.** Se interzice autorizarea construcțiilor, de orice fel, în zonele de risc natural. Construcțiile, realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.
- 2.4.2.** Sunt permise lucrări de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea sau diminuarea efectelor riscurilor.
- 2.4.3.** Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) vor putea fi amplasate numai în zonele funcționale ale unităților industriale, care vor fi amplasate la periferia intravilanului.
- 2.4.4.** Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul orașului Copșa Mică, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare minime aferente. Acestea sunt:
- a.** alimentarea cu energie electrică;
  - b.** alimentarea cu apă potabilă;
  - c.** canalizarea apelor uzate menajere;
  - d.** colectarea și depozitarea în condiții ecologice a deșeurilor.
- 2.4.5.** Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- a. căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.);
  - b. clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică, culte;
  - c. zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive;
  - d. terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare și depozitului de materiale recuperabile.
- 2.4.6.** Se interzice amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, precum și în zona de protecție a stațiilor de tratare apă potabilă sau stației de epurare ape uzate menajere.
- 2.4.7.** Se interzice amplasarea pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, cult, sport, administrație publică, existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni.
- 2.4.8.** Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, determinate de procese industriale și agricole sau în zonele de protecție și servitute a sistemelor edilitar gospodărești.
- 2.4.9.** Amplasarea lucrărilor de utilitate publică se autorizează în corelație cu propunerile de echipare edilitară din P.U.G.

## **CAPITOLUL III ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN**

### **3.1. Considerații generale**

Principalele zone funcționale din teritoriul intravilan al orașului Copșa Mică sunt:

1. Zona centrală – în trupul de bază Copșa Mică;;
2. Zona de locuire – în trupul de bază Copșa Mică și în trupul izolat nr. 2 – Cartier Târnăvioara;
3. Zona agrozootehnică – în trupul de bază Copșa Mică;
4. Zona industrială – în trupul de bază Copșa Mică;
5. Zona de gospodărire comunală – în trupul de bază Copșa Mică și în trupul izolat nr. 2 – Cartier Târnăvioara;
6. Zona de sport – turism – agrement – în trupul de bază Copșa Mică și în trupul izolat nr. 2 – Cartier Târnăvioara;
7. Zona de echipare edilitară – în trupul de bază Copșa Mică, în trupul izolat nr. 2 – Cartier Târnăvioara și în trupurile izolate 3 și 4.
8. Zona căilor de comunicație – în trupul de bază Copșa Mică și în trupul izolat nr. 2 – Cartier Târnăvioara;
9. Sintetizat, zonificarea funcțională este prezentată în tabelul nr. III1.

### **3.2. Zone și subzone funcționale**

#### **Zona Centrală – C –**

Delimitată în zona de VEST a orașului.

Funcțiunea dominantă a zonei este de deservire generală, aici fiind amplasate

- Primăria – Cea1;
- Poșta – Cea2;
- Administrația financiară – Cea3;
- Sediul SMURD și Biblioteca – Cdu1;
- Dispensarul uman – Cdu2;
- Biserica ortodoxă – Cebo1;
- Liceul „Nicolae Teclu” – Cef3;
- Grădinița – Ceî4;
- Gara CFR – Cef1.

Funcțiunile complementare admise în zonă:

- locuire;
- circulație;
- gospodărire comunală;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

### **Zona de servicii – S –**

Pe lângă serviciile de bază desfășurate cu preponderență în zona centrală și a serviciilor desfășurate ca și activități complementare în zonele de locuințe, în orașul Copșa Mică a fost propusă o nouă zonă destinată serviciilor de interes general.

Funcțiunea dominantă: deservire de interes general (comerț, servicii, târguri etc);

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- gospodărire comunală;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

Zona de servicii cuprinde subzona:

- Sp1 – Zona de servicii de interes general (în Cartierul de Est);

### **Zona de locuințe – L –**

Cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan, din trupul de bază Copșa Mică și din Trupul nr. 2 – Cartier Târnăvioara și are următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă: locuirea;

Funcțiuni complementare admise:

- deservire generală (învățământ, comerț, cultură, cult);
- circulație;
- gospodărire comunală;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- Le1 - locuințe existente (Cartierul de Vest – Zona P-uri - Laborator);
- Le2 - locuințe existente (Cartierul de Vest – Zona Visei);
- Le3 - locuințe existente (Cartierul Nou);
- Le4 - locuințe existente (Cartierul de Est – Zona Halebarda);
- Le5 - locuințe existente (Cartierul de Est – Zona Plopilor);



- Le6 - locuințe existente (Cartierul de Est – Zona Fântânilor);
- Le7 - locuințe existente (Cartierul de Est – Zona Mediașului);
- Le8 - locuințe existente (Cartierul Târnăvioara – Zona de Jos);
- Le9 - locuințe existente (Cartierul Târnăvioara – Zona Centrală);
- Le10 - locuințe existente (Cartierul Târnăvioara – Zona de Sus);
- Lp1 - locuințe propuse (Cartierul de Vest – extindere locuințe colective);
- Lp2 - locuințe propuse (Cartierul de Vest – extindere locuințe individuale);
- Lp3 - locuințe propuse (Cartierul nou - extindere);
- Lp4 - locuințe propuse (Cartierul de Est – Zona Morii);
- Lp5 - locuințe propuse (Cartierul de Est – Zona Mediașului - extindere);

În zonele de locuințe sunt amplasate instituții de deservire generală, astfel:

Zona Le1:

- Școala generală nr. 3 – Ceî1;
- Creșa – Ceî2;
- Căminul cultural – Cec1;

Zona Le3:

- Biserica pentecostală – Cebp1;
- Biserica ortodoxă – Cebo2;

Zona Le4:

- Grădinița nr. 2 – Ceî5;
- Biserica ortodoxă – Cebo3;
- Biserica evanghelică – Cebv1;
- Biserica romano-catolică – Cebc1;

Zona Le6:

- Grădinița nr. 1 – Ceî6;

Zona Le9:

- Biserica greco-catolică – Cebc2;
- Biserica evanghelică – Cebv2;
- Biserica baptistă – Cebb1;
- Cămin cultural Târnăvioara – Cec2;
- Grădinița nr. 1 – Ceî7.

### **Zona industrială – I –**

Cuprinde două zone cu industrie existentă în zona centrală și de Nord și două zone propuse în zona de Est a orașului.

Funcțiunea dominantă: activități industriale și de depozitare.

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- echipare edilitară;
- spații verzi;

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- le1 – Industrie existentă (Platforma industrială de Nord – Sometra – Poliglot);
- le2 – Industrie existentă (Platforma industrială centrală);
- lp1 – Industrie propusă (Platforma industrială de Nord – extindere);
- lp2 – Industrie propusă (Platforma industrială de Est);

### **Zona agrozootehnică – A –**

Cuprinde o fermă de cai amplasată în limita zonei Le4

Funcțiune dominantă: activități agrozootehnice;

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- echipare edilitară;
- spații verzi,
- activități de depozitare - stocare;
- activități industriale de prelucrare a produselor agricole.

Zona agricolă cuprinde subzona.

- Ae1 – Fermă;

### **Zona de sport – turism – agrement – spații verzi – Ta –**

Este formată în cea mai mare parte din zone verzi aferente cartierelor de locuințe, bariere de protecție față de platformele industriale și zone de agrement propuse în estul localității.

Funcțiune dominantă: sport, turism, agrement;

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- echipare edilitară;
- construcții în domeniul sport - turism - agrement.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- Tae1 – Zonă de agrement existentă (Parcul Copiilor în Cartierul de Vest);
- Tae2 – Zonă de agrement existentă (Parcul Tineretului în Cartierul de Vest);
- Tae3 – Zonă verde existentă (Barieră de protecție Poliglot);

- Tae4 – Zonă de agrement existentă (Parc în Cartierul Nou);
- Tae5 – Zonă de agrement existentă (Parcul Elefânțelului în Cartierul Târnăvioara);
- Tap1 – Zonă verde propusă (Amenajare peisagistică în Cartierul de Vest);
- Tap2 – Zonă destinată sportului propusă (Teren de sport în Cartierul de Vest);
- Tap3 – Zonă verde propusă (Amenajare peisagistică în Cartierul Nou);
- Tap4 – Zonă de agrement și sport propusă (Pista Motocros în Estul localității);

### **Zona de gospodărire comunală – GC –**

Zona de gospodărire comunală este formată de cele 5 cimitire din trupul de bază și cartierul Târnăvioara

Funcțiunea dominantă: înhumare cadavre,

Funcțiuni complementare admise:

- zone verzi;
- circulație;
- echipare edilitară;
- construcții de cult.

Zona include următoarele subzone:

- Gce1 – Cimitir (La limita Cartierului de Vest);
- Gce2 – Cimitir (În Cartierului de Est);
- Gce3 – Cimitir (În Cartierului de Est);
- Gce4 – Cimitir (În vestul Cartierului Târnăvioara);
- Gce5 – Cimitir (În estul Cartierului Târnăvioara);

### **Zona de echipare edilitară – E –**

Zona de echipare edilitară este formată din 4 subzone propuse pentru introducerea în intravilan, din care două în trupul de bază și două trupuri independente:

Funcțiune dominantă: activități de captare, tratare și stocare a apei precum și de epurare a apelor uzate.

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- spații verzi.

Zona include următoarele subzone:

- Ep1 – Gospodărie de apă propusă (În cartierul de Vest);
- Ep2 – Captare de mal și gospodărie de apă Sometra (În zona de Nord a orașului);
- Ep3 – Stație de tratare (Trup independent în estul localității);
- Ep4 – Stație de epurare propusă (Trup independent în vestul cartierului Târnăvioara);

## **CAPITOLUL IV PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

### **4.1. ZONA CENTRALĂ (C)**

#### **Capitolul 1. Generalități**

**Art.1. Funcțiunea dominantă a zonei:** *deservire generală ce cuprinde:*

- instituții publice și servicii (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț);
- Mici activități economice nepoluante, care nu necesită transport mare de mărfuri sau materii prime;

**Art.2. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- locuire;
- spații de depozitare în activitățile gospodărești.
- spații verzi amenajate, agrement;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- echipare tehnico – edilitară;

#### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei**

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

- construcții necesare funcțiunii dominante a zonei;
- construcții necesare funcțiunilor complementare a zonei;
- locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, mansardări, supraetajări, anexe gospodărești;
- schimbarea destinației unor construcții în conformitate cu funcțiunea dominantă a zonei sau cu funcțiunile complementare;
- amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase);
- amplasarea de firme, reclame comerciale, bannere, panouri publicitare;
- amplasarea de rețele tehnico – edilitare, extinderea și modernizarea celor existente;
- lucrări de modernizare rețea stradală.

**Art.4. Utilizări interzise:**

- unități de producție industrială de orice tip;
- unități de prestări servicii poluante;
- adăposturi pentru efective mari de animale;

- nu se admite amplasarea alăturată a obiectivelor cu funcțiuni conflictuale care se pot afecta reciproc.

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

**Art.5. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale** se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat clădirilor.

**Art.6. Amplasarea față de drumurile publice** a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

*Orice construcție în zona de protecție a drumurilor publice va fi autorizată numai cu condiția ca aceasta să nu influențeze buna desfășurare a circulației, și cu avizul serviciului de Administrare a Drumurilor. Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă și publicitate.*

**Art.7. Amplasarea construcțiilor** noi va fi retrasă față de aliniamentul existent pentru a permite respectarea zonei de protecție a drumurilor.

În cazul amplasării unor dotări de interes public, retragerea față de aliniament se va mări astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția concretă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.Z., în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea acestui proiect.

**Art.8. Construcțiile** vor conserva structura morfospațială specifică zonei, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat în cadrul locuințelor individuale și a construcțiilor de mai mică anvergură.

**Art.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei** se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**Art.10. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu racordarea la rețeaua de canalizare menajeră.

**Art.11. Dimensiunile parcelelor** pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică ce se vor dovedi necesare pentru comunitate, vor fi stabilite prin P.U.Z., recurgându-se la expropriere sau schimb de teren, pentru a trece suprafețele necesare în domeniul public al orașului.

**Art.12. Lucrările de modernizare**, extindere, supraetajare se vor putea autoriza fără a se recurge la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D. cu condiția încadrării în procedurile prezentului regulament.

**Art.13. Înălțimea construcțiilor** va fi stabilită prin P.U.Z., dar va fi de minimum 2 și maximum 3 nivele, dintre care ultimul poate fi mansardat. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă. Pentru locuințe se admite și un singur nivel.

**Art.14. Aspectul exterior** al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului la învelitori și a culorilor stridente la finisajele construcțiilor din zona centrală.

Se vor utiliza următoarele materiale:

- pentru învelitori – țiglă;
- pentru finisaje – tencuieli drișcuite var – ciment in culori pastel, inspirate din cele existente;
- tâmplărie din lemn pentru zona centrală;
- placări cu marmură sau materiale ceramice;
- zugrăveli cu var sau vopsea lavabilă;
- vopsitorii în ulei.

**Art.15. Paleta cromatică**, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

**Art.16. Autorizarea construcțiilor** va conține obligația creării sau păstrării spațiilor verzi. În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafața minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism, care vor participa la agrementarea incintei respective; se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

**Art.17. Terenurile** ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente sau gard viu cu înălțimea de maximum 0,80 m, cu un soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime.

**Art.18. Autorizarea construcțiilor** este permisă numai dacă este posibil accesul pietonal și carosabil din rețeaua stradală, fie prin servitute de acces. În mod excepțional se poate autoriza construirea fără acces asigurat, numai cu avizul unității teritoriale de pompieri. Accesele și curțile de serviciu, precum și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea concretă a acestora se va face prin P.U.Z.

**Art.19. Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor, care cuprind obiectivele noi de interes public va fi de cel mult 70%, iar în cazul locuințelor, de 40%.

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

### **Capitolul 1. Generalități**

**Art.1. Zona de locuit este delimitată** atât în trupul de bază cât și în cartierul Târnăvioara

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

**Art.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- activități de producție nepoluante;
- comerț alimentar;
- comerț nealimentar cu mărfuri de folosință curentă;
- ateliere meșteșugărești;
- instituții și servicii publice;
- circulație pietonală și carosabilă;
- spații verzi de protecție;
- anexe gospodărești;
- adăposturi pentru animale cu capacitatea nelimitată;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art.4. Utilizări permise:** Se pot autoriza de către Primăria Copșa Mică pe baza Certificatului de Urbanism (însoțit de documentația tehnică de autorizare): blocuri cu cel mult 4 niveluri, case de locuit cu cel mult 3 niveluri și anexe gospodărești amintite la funcțiunile complementare.

**Art.5. Utilizări permise cu condiții:** pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu; iar pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor naționale, județene și a căii ferate se va obține avizul administratorului căii de comunicație.

**Art.6. Utilizări interzise:** activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

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

**Art.7. Orientarea construcțiilor de locuit** față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare. În cazul parcelărilor, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

**Art.8. Amplasarea față de drumurile publice** a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de protecție a drumului național sau județean. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.D. în subzonele Lp, aceasta nu va putea fi mai mică decât zona de protecție amintită. În cazul construcțiilor de pe străzile secundare, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 3,00 m.

**Art.9. Construcțiile vor conserva structura** morfospațială tradițională din zonă. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**Art.10. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice** de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și la cea de canalizare menajeră se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului /proprietarului, în momentul realizării acestora.

**Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei** se va realiza astfel:

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

În interiorul parcelei se va asigura:

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

**Art.12. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu racordarea la rețeaua de canalizare menajeră.

**Art.13. Toate deșeurile organice** vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta pe platformele de colectare amenajate special în cadrul sistemului de gestionare a deșeurilor din orașul Copșa Mică.

**Art.14. Amenajarea platformelor betonate** pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide de la animale va fi obligatorie în fiecare gospodărie individuală. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, până cel mai târziu la expirarea termenului de valabilitate al prezentului P.U.G., care ulterior va fi controlat de către autoritățile publice locale.



**Art.15. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit individuale vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum 12,00 m lățime;
- suprafața minimă a parcelei de 250 m<sup>2</sup>;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**Art.16. Înălțimea construcțiilor individuale** va fi de maximum 2 niveluri, între care ultimul se recomandă a fi mansardat. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă.

**Art.17. Înălțimea blocurilor** va fi de maximum 4 niveluri.

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

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

**Art.20. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi** amenajate în suprafață de minimum 10,00 m<sup>2</sup>, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se recomandă dublarea împrejmuirii existente cu gard viu. Parcelele vor avea spre stradă împrejmuiți decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 m. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul local.

**Art.21. Accesele carosabile și pietonale** se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

**Art.22. Parcajele necesare obiectivelor** complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.23. Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor care cuprind locuințe individuale va fi de 30%, iar pentru funcțiunile complementare de 70%. În cazul zonelor exclusiv rezidențiale cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, procentul maxim de ocupare va fi de 20%.

**Art.24. Terenurile agricole din intravilan** aflate în prezent în circuit agricol, care aparțin gospodăriilor, fiind incluse organic în zona de locuit și funcțiuni complementare, vor fi scoase din circuit în mod treptat prin Autorizațiile de Construire.

**Art.25. Pentru stimularea creșterii animalelor** capacitatea adăposturilor pentru animale va fi nelimitată, cu condiția să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. Pentru capacități mai mari decât: 100 capete bovine, 500 capete porcine, 6000 capete găini, se vor elabora studii de impact asupra mediului, pe baza cărora se va elibera acordul și/sau autorizația de mediu.

### 4.3. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE (I)

#### Capitolul 1. Generalități

**Art.1. Zona unităților industriale** reprezintă terenurile din cadrul intravilanului orașului Copșa Mică, unde își desfășoară activitatea unitățile industriale.

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

**Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă** sunt: depozitare pentru materiile prime folosite în procesul de fabricație cât și pentru produsele finite ale unității industriale, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică pentru utilizatorii zonei.

#### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

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

**Art.5. Utilizări permise cu condiții:** deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui plan urbanistic de detaliu. Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu. Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a căilor de comunicație se va obține avizul organelor competente.

**Art.6. Utilizări interzise:** locuințe, dotări social-culturale.

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

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

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

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

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

**Art.11. Amplasarea construcțiilor** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**Art.12. Toate construcțiile noi** realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele tehnico - edilitare existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale, industrial - agrare și zootehnice își vor asigura o sursă proprie de alimentare realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului /proprietarului și cu obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Publică Sibiu.

**Art.13. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, preepurării apelor uzate și a racordării la rețeaua de canalizare a apelor uzate și numai cu avizului de la Agenția de Protecție a Mediului Sibiu. Până la realizarea canalizării publice, unitățile industriale își vor rezolva această utilitate prin soluție locală astfel executată încât să poată fi racordată ulterior la viitoarea rețea.

**Art.14. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate obiectivele industriale se vor stabili prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de la stat și prin P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

**Art.15. Înălțimea construcțiilor** nu se reglementează, fiind determinată de procesele tehnologice.

**Art.16. În vederea asigurării** unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu tehnologia respectivă.

**Art.17. Parcelele** vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejmuirea pe toate laturile incintei.

**Art.18. Parcajele** necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.19. Procentul maxim** de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiective industriale va fi stabilit prin P.U.D., sau prin studiu de fezabilitate.

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

#### 4.4. ZONA UNITĂȚILOR AGROZOOOTEHNICE (A)

##### Capitolul 1. Generalități

**Art. 1. Zona unităților agricole cuprinde** o suprafață de teren pe care se desfășoară activități zootehnice, identificată în intravilanul trupului de bază, orașul Copșa Mică.

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

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

##### Capitolul 2 Utilizarea funcțională a terenurilor

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

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții:** Deoarece nu s-au stabilit zone noi pentru desfășurarea activităților agrozootehnice, terenurile rezervate pe baza unui Plan urbanistic zonal pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui plan urbanistic de detaliu. Pentru toate utilizările permise la art. 1 se va obține acordul de mediu. Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a căilor de comunicație se va obține avizul organelor competente.

**Art. 6. Utilizări interzise:** locuințe, cu excepția celor de serviciu, dotări social – culturale.

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

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

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

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

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

**Art.11. Amplasarea construcțiilor** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**Art.12. Toate construcțiile** noi realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele agrozootehnice își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului/proprietarului.

**Art.13. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor cu caracter agricol se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale.

Până la realizarea canalizării publice, unitățile de producție își vor rezolva această utilitate prin soluție locală astfel executată încât să poată fi racordată ulterior la viitoarea rețea.

**Art.14. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate obiectivele agrozootehnice se vor stabili prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de la stat și prin P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

**Art.15. Înălțimea construcțiilor** nu se reglementează, fiind determinată de activitățile pe care le adăpostesc.

**Art.16. În vederea asigurării** unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu activitățile respective.

**Art.17. Parcelele** vor putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejurirea pe toate laturile incintei.

**Art.18. Parcajele** necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.19. Procentul maxim de ocupare** a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiective agrozootehnice va fi stabilit prin P.U.D., sau prin studiu de fezabilitate.

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

#### 4.5. ZONA DE SPORT – TURISM – AGREMENT – SPAȚII VERZI (Ta)

##### Capitolul 1. Generalități

**Art. 1. Ca tip de zonă**, zona Ta se regăsește în trupul de bază – Copșa Mică.

**Art. 2. Funcțiunea dominantă** a zonei este enunțată în denumirea acesteia.

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

##### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

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

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

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

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

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

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

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

**Art.10. Amplasarea construcțiilor** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare ( 0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

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

**Art.12. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate obiective cu caracter sportiv se vor stabili prin studiul de fezabilitate, în cazul terenurilor concesionate de la stat, și prin P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

**Art.13. Regimul de înălțime** al construcțiilor va fi de maximum 2 nivele. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă.

**Art.14. Aspectul îngrijit al construcțiilor** va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor.

**Art.15. Parcelele** vor putea avea împrejmuiri transparente din materiale rezistente sau gard viu, cu înălțimea de minimum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. Vor fi obligatorii plantările de perdele de protecție, care vor dubla împrejmuirea.

**Art.16. Parcajele** necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.17. Procentul maxim de ocupare** a terenului, în cadrul parcelelor care cuprind obiective turistice sau sportive va fi stabilit prin P.U.D., sau prin studiu de fezabilitate.

**Art.18. Ponderea minimă** a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20 %, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

#### **4.6. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (Gc)**

##### **Capitolul 1. Generalități**

**Art. 1. Ca tip de zonă**, zona **Gc** se regăsește atât în trupul de bază – Copșa Mică cât și în trupul independent Cartier Târnăvioara.

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

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

##### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

- se pot realiza fără documentație de urbanism monumente funerare, cripte, în completarea celor existente;
- se vor amenaja aleile și spațiile verzi, inclusiv împrejmuirile, ce vor fi dublate cu gard viu de înălțimea maximă 1,20 m.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții:** construcții și amenajări specifice cultului – numai în baza autorizației de construire.

**Art. 6. Utilizări interzise:**

- orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de mai sus;
- se vor respecta prescripțiile ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- suprafața amenajărilor de spații verzi, inclusiv gardurile vii nu vor fi sub 10% din suprafața fiecărui cimitir.

**Capitolul 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

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

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

**4.7. ZONA DE ECHIPARE EDILITARĂ (E)****Capitolul 1. Generalități**

**Art. 1. Ca tip de zonă**, zona E se regăsește atât în trupul de bază – Copșa Mică cât și în trupurile independente: Cartier Târnăvioara, Trupul 3 și Trupul 4.

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

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

**Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

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

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

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



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

**Art. 7. Distanța minimă** de protecție sanitară: 300 m.

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

**Art. 9. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare:** se va face conform normelor specifice în vigoare.

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

**Art. 11. Procentul de ocupare** al terenurilor conform normelor specifice.

**Art. 12. Se vor asigura** în mod obligatoriu, plantații de aliniament și perdele de protecție față de vecinătăți.

**Art. 13. Se vor asigura obligatoriu** împrejmuiri transparente din materiale rezistente, cu înălțimea de minimum 1,80 m.

## **4.8. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (Cc)**

### **Capitolul 1. Generalități**

**Art.1. Subzone funcționale:** Se identifică următoarele subzone:

**Ccfe** – căi ferate;

**Ccne** – drumuri naționale;

**Ccnp** – centura ocolitoare;

**Ccje** – drumuri județene;

**Ccce** – drumuri comunale;

**Ccse** – străzi.

**Art.2. Funcțiunea dominantă:** transport feroviar, circulație rutieră a mijloacelor de transport auto și cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor.

**Art.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:** unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere sau pe calea ferată.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

- spații verzi;
- rețele tehnico edilitare;
- construcții ale unităților și întreprinderilor de transporturi rutiere;
- garaje, parcaje;
- platforme sau alveole carosabile, pentru transportul în comun;

- refugii și treceri pentru pietoni;
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente.

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

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor se va obține avizul organelor competente;
- pentru lucrările de subtraversare a drumurilor și a liniilor C.F., în vederea executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare, de asemeni se va obține avizul organelor competente;
- lucrările de reabilitare, modernizare a drumurilor existente se face în baza studiului de fezabilitate.

**Art. 6. Utilizări interzise:** orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumurilor principale sau secundare, specificate în Legea drumurilor și HGR nr. 36/1996.

Se interzice executarea altor lucrări decât cele permise.

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

**Art.7. Completarea, modernizarea, repararea** rețelei stradale funcție de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.144/1 – 90.

## **CAPITOLUL V PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **5.1. CONSIDERAȚII GENERALE**

Teritoriul intravilan al orașului Copșa Mică este împărțit în 23 U.T.R. Schema împărțirii în U.T.R. este prezentată în planșa 1.

Împărțirea teritoriului intravilan a avut la bază următoarele criterii:

- limite naturale identificate în teren;
- unitatea fondului construit, din punct de vedere morfologic și funcțional;
- posibilitatea stabilirii unor prescripții unitare de construibilitate.

### **5.2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**U.T.R. 1** – amplasat în cartierul de vest, cuprinde zona de locuințe individuale existentă Le2 .

**U.T.R. 2** – amplasat în cartierul de vest, cuprinde zona blocuri Le1 și zonele de agrement Tae1 și Tae2.

**U.T.R. 3** – amplasat în centrul orașului cuprinde zona de deservire generală C și zona verde Tae3

**U.T.R. 4** - amplasat în zona central sudică a orașului, include zona de locuințe colective (blocuri) propusă Lp1, zona verde propusă Tap1, cimitirul existent Gce1 și gospodăria de apă propusă Ep1.

**U.T.R. 5** - amplasat în zona central sudică a orașului, include zona de locuințe individuale propusă Lp2 și zona verde propusă Tap2.

**U.T.R. 6** - amplasat în zona central – sudică a localității cuprinde zona industrială existentă le2.

**U.T.R. 7** - amplasat în zona cartierului de est (Cartierul Nou), cuprinde zona de locuințe existentă Le3 și zona de agrement Tae4.

**U.T.R. 8** - amplasat în zona cartierului de est (Cartierul Nou), cuprinde zona de locuințe propusă Lp3 și zona verde propusă Tap3.

**U.T.R. 9** - amplasat în zona cartierului de est (Zona Halebarda), cuprinde zona de locuințe existentă Le4, zona agrozootehnică existentă Ae1 și cimitirul Gce2.

- U.T.R. 10** - amplasat în zona cartierului de est (Zona Plopilor), cuprinde zona de locuințe existentă Le5.
- U.T.R. 11** - amplasat în zona cartierului de est (Zona Fântânilor), cuprinde zona de locuințe existentă Le6, zona de locuințe propusă Lp4 și cimitirul existent Gce3.
- U.T.R. 12** - amplasat în zona cartierului de est (Zona Mediașului), cuprinde zona de locuințe existentă Le7.
- U.T.R. 13** - amplasat în estul localității, cuprinde zona de deservire propusă Sp1.
- U.T.R. 14** - amplasat în estul localității, cuprinde zona de agrement și sport propusă (Motocros) Tap4.
- U.T.R. 15** - amplasat în zona cartierului de est (Zona Mediașului), cuprinde zona de locuințe propusă Lp5.
- U.T.R. 16** – amplasat în estul localității, cuprinde zona industrială propusă Ip2.
- U.T.R. 17** - amplasat în partea de nord a localității, cuprinde platforma industrială de nord formată din zona industrială existentă le1 și zona industrială propusă Ip1.
- U.T.R. 18** – cuprinde zonele de echipare edilitară desfășurate în teritoriul intravilan Ep2 precum și în trupuri independente 3 și 4, respectiv Ep4 și Ep3.
- U.T.R. 19** - amplasat în zona de jos a cartierului Târnăvioara din cadrul Trupului nr. 2, cuprinde zona de locuințe existentă Le8.
- U.T.R. 20** - amplasat în zona centrală a cartierului Târnăvioara din cadrul Trupului nr. 2, cuprinde zona de locuințe existentă Le9, zona de agrement existentă Tae5 și cimitirele existente Gce4 și Gce5.
- U.T.R. 21** - amplasat în zona de sus a cartierului Târnăvioara din cadrul Trupului nr. 2, cuprinde zona de locuințe existentă Le10.

## **CAPITOLUL VI ANEXE (EXTRESE DIN R.L.U. ȘI ALTE PUBLICAȚII)**

### **Anexa 6.1.**

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

##### **1.1. Construcții administrative**

1.1.1. Sediul Primăriei: zona centrală.

1.1.2. Sedii de partid: zona centrală sau principalele artere de circulație.

1.1.3. Sedii de sindicate, culte, fundații, O.N.G., asociații: zona centrală sau principalele artere de circulație.

1.1.4. Sedii de firme, birouri: zona centrală sau zona de interes.

##### **1.2. Construcții comerciale**

1.2.1. Magazin general: zona centrală sau zonele de locuințe, cu acces ușor din căile de comunicații existente.

1.2.2. Piața agroalimentară: zona centrală sau zonele de locuințe, cu acces ușor din căile de comunicații existente.

1.2.3. Unități mici de comerț nealimentar și alimentară: în zone de interes comercial, evitându-se zonele poluate.

1.2.4. Unități de alimentație publică: în zona centrală sau în zona de agrement se poate admite amplasarea la parterul locuințelor numai cu condiția izolării totale împotriva zgomotului, aburului, mirosului.

##### **1.3. Construcții de cult**

1.3.1. Biserici: În zona centrală, unde cultul este permis ca funcțiune de bază sau în zonele de locuințe, unde cultul este permis ca funcțiune complementară.

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

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

1.4.2. Școli primare, gimnaziale, licee: În zona centrală sau în zona de locuințe unde învățământul este permis ca funcțiune complementară (distanța maximă de parcurs: 1000 m).

### **1.5. Construcții de cultură**

1.5.1. Biblioteci, cluburi, cinematografe: În zona centrală sau în zonele dotărilor pentru cultură, educație.

### **1.6. Construcții de sănătate**

1.6.1. Dispensar, casă de nașteri, farmacii, creșe: În zona centrală sau în zona de locuințe, se va evita amplasarea în zonele poluate.

### **1.7. Construcții de agrement**

1.7.1. Spații de joacă pentru copii, parcuri, squaruri: În zona centrală, în zonele de locuințe sau în zonele de agrement.

### **1.8. Construcții și amenajări sportive**

1.8.1. Complexuri sportive.

1.8.2. Săli de antrenament pentru diferite sporturi.

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibilul în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

**Anexa 6.2.****CONDIȚII DE OCUPARE A TERENURILOR****2.1. Procentul maxim de ocupare a terenului**

2.1.1. Zona centrală – construcții de deservire generală:	70%
2.1.2. Zona de locuințe – construcții de deservire generală:	70%
2.1.3. Zona centrală – construcții de locuințe:	40%
2.1.4. Zona de locuințe – construcții de locuințe individuale:	30%
2.1.5. Zona de locuințe – construcții de locuințe > P+3:	20%
2.1.6. Alte zone: nu este precizat P.O.T.- ul dar se va aproba odată cu documentațiile de urbanism sau cu documentațiile de investiție.	

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

2.2.1. Pentru construcțiile de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m<sup>2</sup>/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor.

2.2.2. La construcțiile de învățământ se va asigura (pe lângă zona ocupată de construcție): zonă de recreație, zonă de amenajări sportive, zonă verde, inclusiv grădină de flori. Cumulate, aceste spații vor reprezenta cel puțin 22 m<sup>2</sup>/copil (grădinițe), respectiv 20 m<sup>2</sup>/elev (școli).

2.2.3. La construcțiile de sănătate în general, amplasamentul se va organiza pe 3 zone: zona ocupată de construcție, zona ocupată de accese, alei, parcaje și zona verde. La creșe va mai exista în plus o zonă tehnico – gospodărească.

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

- P.O.T. max: - 50% - construcții și amenajări;  
- 20% - alei, drumuri, parcaje;  
- 30% - spații verzi.

2.2.5. La construcțiile edilitare procentul de ocupare a terenului și amplasarea în cadrul terenului sau regimul de înălțime, se vor determina corespunzător regimului tehnologic. Toate

construcțiile edilitare în domeniul gestionării resurselor de apă vor avea o zonă de protecție sanitară determinată conform legii.

### **Anexa 6.3.**

## **ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR față de punctele cardinale**

### **3.1. Construcții administrative**

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

### **3.2. Construcții comerciale**

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

### **3.3. Construcții de cult**

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

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

Pentru toate categoriile de construcții pentru învățământ orientarea sălilor de clasă va fi către sud – est, sud, sud vest. Bibliotecile, laboratoarele, atelierelor vor avea orientarea spre sud. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția N – S, cu abatere de maximum 15 grade spre V sau E.

### **3.5. Construcții de sănătate**

Pentru creșe se va urmări ca spațiile de joacă să fie orientate spre sud – est, sud, sud – vest. Pentru saloane și rezerve – orientarea se va face spre direcția S, S – E, S – V.

### **3.6. Construcții de cultură**

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



**Anexa 6.4.****ACCESE CAROSABILE**

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

**4.1. Construcții administrative**

4.1.1. Construcțiile administrative nominalizate în anexa nr. 1 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II - a, după caz;
- accesele carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
  - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
  - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locuri de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

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

**4.2. Construcții financiar – bancare**

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

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

**4.3. Construcții comerciale**

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

4.3.2. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### **4.4. Construcții de cult**

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

#### **4.5. Construcțiile de cultură**

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

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

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

#### **4.6. Construcții de învățământ**

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

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

#### **4.7. Construcții de sănătate**

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

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

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

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

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

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

#### **4.8. Construcții și amenajări sportive**

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

4.8.2. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

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

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

#### **4.10. Construcții de turism**

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

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

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

#### **4.11. Construcții de locuințe**

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

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

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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

#### **4.12. Toate categoriile de construcții**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de interes public se vor asigura obligatoriu accese speciale pentru persoane cu probleme ale aparatului locomotor.

**Anexa 6.5.****PARCAJE**

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

**5.1. Construcții administrative**

5.1.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10 – 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
  - un spor de 30% pentru sedii de primării;
  - atunci când construcțiile cuprind săli de conferință și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. Pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.2. – 1.1.3. – 1.1.4. vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

**5.2. Construcții financiar – bancare**

5.2.1. Pentru toate categoriile de construcții financiar – bancar vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

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

**5.3. Construcții comerciale**

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

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 – 2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

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

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

#### **5.4. Construcții de cult**

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

#### **5.5. Construcțiile de cultură**

5.5.1. Pentru construcțiile culturale cuprinse în anexa 1, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, și anume un loc la 10 – 20 locuri în sală.

#### **5.6. Construcții de învățământ**

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

5.6.2. Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1. se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

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

#### **5.7. Construcții de sănătate**

5.7.1. Pentru construcții de sănătate va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

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

#### **5.8. Construcții sportive**

5.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea

construcției. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1, se va prevedea un loc de parcare la 5 – 20 locuri.

5.8.2. La cele rezultate conform pct. 5.8.1. se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 – 3 locuri de parcare pentru autocar.

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

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

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

## **5.10. Construcții de turism**

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

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

## **5.11. Construcții de locuințe**

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

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

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

## **5.12. Construcții industriale**

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

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

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

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

## **Anexa 6.6.**

### **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

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

6.1.1. Pentru construcțiile sediilor de primărie vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. Pentru construcțiile prevăzute la punctele 1.1.2 - 1.1.3 - 1.1.4. vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10 % din suprafața totală a terenului.

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

#### **6.2. Construcții comerciale**

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

#### **6.3. Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

#### **6.4. Construcții culturale**

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

#### **6.5. Construcții de sănătate**



6.5.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la punctul 1.6.1. vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10 – 15 m<sup>2</sup> bolnav.

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

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

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

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

## **6.8. Construcții de locuire**

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

## **6.9. Construcții industriale**

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

**Anexa 6.7.****DICȚIONAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENT****1. ARIA CONSTRUITĂ**

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

**2. ARIA DESFĂȘURATĂ**

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

**3. AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

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

**4. AUTORIZARE DIRECTĂ**

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

**5. AVIZ**

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

**6. AVIZ PREALABIL**

Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

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

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

## **8. BILANȚ TERITORIAL**

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

## **9. CADASTRU GENERAL**

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

## **10. CADASTRU IMOBILIAR - EDILITAR**

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

## **11. CERTIFICAT DE URBANISM**

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

## **12. CONSTRUCȚII PROVIZORII**

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

## **13. DOMENIU PUBLIC**

Aparțin domeniului public, terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele,

terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

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

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

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

#### **15. EXTRAVILAN**

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

#### **16. INFRASTRUCTURA**

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

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

#### **17. INSTITUȚII PUBLICE**

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

#### **18. INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE**

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

## **19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

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

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

## **20. MOBILIER URBAN**

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

## **21. PATRIMONIU**

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

## **22. PRESCRIȚIE**

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

## **23. RAZA DE SERVIRE**

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

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

## **24. REGIM DE CONSTRUIRE**

Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construirea sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

## **25. REGULAMENTE DE URBANISM**

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

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial - administrative.

### ***Regulamentul local***

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

## **26. RESTRICȚIE**

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

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

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

## **28. SERVITUTE**

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

- ***Servituți de utilitate publică***

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

- ***Servituți de interes privat***

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

- ***Servituți de urbanism***

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

### **29. SIT**

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

### **30. SUBZONĂ**

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

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

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

### **32. ZONĂ CENTRALĂ**

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

### **33. ZONĂ CONSTRUIBILĂ**

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

### **34. ZONĂ FUNCȚIONALĂ**

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

### **35. ZONĂ DE PROTECȚIE**

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