

HOTARARE

privind aprobarea documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism al Comunei Poiana Ilvei"

Consiliul local al comunei Poiana Ilvei, judetul Bistrita-Nasaud, intrunit in sedinta ordinara in prezenta a 11 consilieri, din totalul de 11 consilieri in functie;

Avand in vedere:

- proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism al Comunei Poiana Ilvei"; initiat de primarul comunei Poiana Ilvei;
- raportul doamnei Ureche Maria, inspector principal în cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Poiana Ilvei nr.3519 din 16.12.2019 privind Actualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism al Comunei Poiana Ilvei";
- referatul de aprobare nr. 3533/20.12.2019 a primarului comunei Poiana Ilvei privind aprobarea documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism al Comunei Poiana Ilvei"
- documentatia " Actualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism al Comunei Poiana Ilvei" intocmita de SC AMI PROIECT SRL Bistrita;
- anuntul nr. 3554 /20.12.2019 care a fost afisat la sediul Primariei comunei Poiana Ilvei;
- procesul-verbal de afisare nr.17/20.12.2019 si procesul-verbal de dezafisare nr. 1/ 24.01.2020;
- avizul favorabil al comisiilor de specialitate;
- Hotararea Consiliului Local al comunei Poiana Ilvei nr16/13.05.2019, privind inițierea demersurilor de actualizare a Planului Urbanistic General al Comunei Poiana Ilvei
- Raportul nr. 3283/28.11.2019 privind informarea si consultarea publicului in vederea elaborarii Planului Urbanistic General, Comuna Poiana Ilvei;
- Acordul prealabil a Consiliului Judetean B-N, Directia tehnica, Investitii, Lucrari Publice, Serviciul administrare drumuri avand ca obiect "Actualizarea planului urbanistic general al comunei Poiana Ilvei";
- Avizul favorabil nr. 16/18.12.2019 al Consiliului Judetean B-N;
- Avizul favorabil nr. 8/14.01.2019 al CNCFR SA ,Sucursala Regionala CF Iasi;
- Avizul favorabil nr. 209669/23.10.2018 al Inspectoratului de Politie Judetean B-N;
- Avizul favorabil nr. 19795/04.04.2019 al S.D.E.E. Transilvania Nord SA;
- Avizul favorabil nr. 304/28.12.2018 al Administratiei Nationale "Apele Romane", Administratia Bazinala de Apa Someș-Tisa;
- Decizia nr. 115/18.03.2019 a Agentiei pentru Protectia Mediului B-N;
- Avizul favorabil nr. 2/U/2019 al Directiei Judetean pentru Cultura a jud. B-N;
- Avizul favorabil nr. 10158/30.10.2018 al Directiei de Sanatate Publica a jud. B-N;
- Avizul favorabil nr. 12958/14.12.2018 al Directiei Silvice B-N;
- Avizul favorabil nr. 78/16.10.2018 al ANIF Filiala teritoriala de if Tisa-Somes, Unitatea de Administrare B-N;
- Avizul favorabil nr.81/18.06.2019 al Directiei pentru Agricultura B-N;
- Avizul favorabil nr.461/04.05.2018 al SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA;
- Adresa nr, 7290/27.04.2018 a SC AQABIS SA BISTRITA;
- Avizul Favorabil al DELGAZ Grid Bistrita nr. 211088562/14.05.2018
- Avizul ISU Bistrita-Nasaud nr. 2000514 din 23.01.2019
- Punct de vedere nr 455/26.10.2018 a Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, Compartimentul de inspectie teritoriala pentru resurse minerale Bistrita ;

Luand in considerare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Prev. art. 25(1), art. 46, art. 46<sup>1</sup>, art. 57-60 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordinul nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
  - Ordinul nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 – 2000;
  - Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
  - prev. art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;
- In temeiul prev. art. 129, alin. (1), (2) lit. „c”, „d”, alin. (6) lit. „c”, alin. (7) lit. „i,j,k”, art. 139 alin. (3) lit. „e”, din OUG 57/2019, privind Codul administrativ;

#### HOTARASTE:

ART. 1: Se aproba documentatia "Actualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism al Comunei Poiana Ilvei" intocmita de SC AMI PROIECT SRL Bistrita, conform anexei (CD) la prezenta hotarare.

ART. 2: Documentatia "Actualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism al Comunei Poiana Ilvei" are o valabilitate de 10 ani incepand cu data adoptarii prezentei hotarari, cu posibilitatea prelungirii, conform art.46 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 3: Prezenta hotarare poate fi atacata in conditiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

ART. 4: Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica prin afisare la sediul Primariei comunei Poiana Ilvei.

ART. 5 :-Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 11 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă” și 0 „abțineri” din 11 consilieri prezenți.

ART. 6: Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza secretarul general al comunei Poiana Ilvei.

ART. 6: Prezenta hotarare se comunica prin grija secretarului general al comunei Poiana Ilvei cu:

- Primarul si viceprimarul comunei Poiana Ilvei;
- Consiliul Judetean Bistrita-Nasaud;
- Institutia Prefectului jud. B-N;
- OCPI B-N;

PRESEDINTE DE SEDINTA  
POP IOAN



CONTRASEMNEAZA PT. LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL,  
VARTIC SILVIA



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI  
POIANA ILVEI**

**VOLUMUL 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Data: MAI 2018

## **FOAIE DE GARDĂ**

Denumirea lucrării : **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC  
GENERAL AL COMUNEI POIANA ILVEI**

Beneficiar : **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI  
POIANA ILVEI**

Proiectant general : **S.C. AMI PROIECT S.R.L. BISTRITA**  
**arh. TAMAȘ MARCELA – adm. unic**  
**arh. TAMAȘ MARCELA - șef proiect**

Contract de proiectare nr. 488/09.02.2018

**Subproiectanți, colaboratori :**

**STUDIU ISTORIC :** **ist. RĂDULESCU GABRIELA**

**STUDIU GEOTEHNIC:** **geol. MESAROȘ AJTAY IOAN**

**SUPORT TOPOGRAFIC:** **expert topograf CAMPEAN SERGIU**

**REȚELE TEHNICO - EDILITARE**

**- Apă, canalizare: ing. MORARIU SILVIU**

**- Energie electrică ing. TRIF FLORICA**

**REDACTARE COMPUTERIZATĂ : arh. TAMAȘ MARCELA**

Data elaborării: 2018

**VOLUMUL 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

***INTRODUCERE***

**1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

***I. DISPOZIȚII GENERALE***

- I.1.** Rolul RLU
- I.2.** Baza legală a elaborării
- I.3.** Domeniul de aplicare

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

- II.1.** Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- II.2.** Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

***III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR***

- III.1.** Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- III.2.** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- III.3.** Reguli cu privire la echiparea edilitară
- III.4.** Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- III.5.** Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

***IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ***

- IV.1.** Zone și subzone funcționale

***V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN***

***VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ***

**INTRODUCERE**

**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării : **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL  
AL COMUNEI POIANA ILVEI**

Beneficiar : **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI  
POIANA ILVEI**

Proiectant general : **S.C. AMI PROIECT S.R.L. BISTRITA**  
**arh. TAMAȘ MARCELA - șef proiect**  
**arh. MICHIU MARIANA**

Contract de proiectare nr. 488/09.02.2018

**Subproiectanți, colaboratori :**

**STUDIU ISTORIC : ist. RĂDULESCU GABRIELA**

**STUDIU GEOTEHNIC: geol. MESAROȘ AJTAY IOAN**

**SUPORT TOPOGRAFIC: expert topograf CAMPEAN SERGIU**

**REȚELE TEHNICO - EDILITARE**

**- Apă, canalizare: ing. MORARIU SILVIU**

**- Energie electrică ing. TRIF FLORICA**

**REDACTARE COMPUTERIZATĂ : arh. TAMAȘ MARCELA**

Data elaborării: 2018

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **I.1. Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul aferent Planului Urbanistic General al comunei Poiana Ilvei este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei, explicitând și detaliind prevederile cu caracter de reglementare din piesele desenate ale P.U.G.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic General constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local al comunei Poiana Ilvei pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată).

Prin aprobarea conform legii a Regulamentului aferent P.U.G. comuna Poiana Ilvei, acesta capătă valoare juridică fiind opozabil în justiție, în elucidarea unor conflicte ce pot apare între părți (administrație locală, persoane juridice, persoane fizice etc.)

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) pentru părți componente ale comunei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesară modificarea P.U.G. conform legii.

Modificarea regulamentului de urbanism aprobat se va face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al comunei Poiana Ilvei.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **I.2. Baza legală de elaborare a Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. comuna Poiana Ilvei este elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată) și cu modificările și completările ulterioare, cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicată) și cu modificările și completările ulterioare, cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 (republicată) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu prevederile Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 .

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului care au stat la baza întocmirii Regulamentului local de urbanism sunt:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice
- LEGE Nr. 190 din 26 mai 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice
- LEGE Nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M. 30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995 (*NOTĂ: are aplicabilitate și în domeniul construcțiilor*);
- ORDINUL MDRT Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- HOTĂRÂREA Nr. 101 din 29 iulie 2010 a RUR pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- ORDINUL Nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000
- LEGE Nr. 24 din 15 ianuarie 2007 \*\*\* Republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (Legea nr. 587/2002);
- Legea nr.184/2001, republicată, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- LEGEA Nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
  
- Hotărârea Guvernului nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- Hotărârea Guvernului nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
  
- Hotărârea Guvernului nr.1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu modificata si completata cu HGR 19/15.01.2014;
  
- ORDIN Nr. 189 din 12 februarie 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000"\*)
- Ordinul 839/2009 al MDRL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  
- Legea nr.188/1999 privind Statutul funcționarului public, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HOTĂRÂREA Nr. 857 din 24 august 2011 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele din domeniul sănătății publice
- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr.119/04.02.2014 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;**
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea privind protecția mediului (nr.265/2006)cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea 203/2003; Legea 363/2006; Legea 55/2006; Legea 213/2008; Legea 426/2001; Legea 265/2006; Hot. 817/2005; Hot.525/1996; Legea 50/1991; Legea 453/2001; Ord. 27/2008; OG214/2008; OG 195/2005; OG 12/1998/ ; OG43/1997; Ord. MT158/1996
  - Codul silvic
  - H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor, cu modificări prin H.G.R. nr. 616/1993 și H.G.R. nr. 71/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- H.88/2004; Ord.1028/2004; Ord.1136/2007; Ord.18/2008; Ord.443/2008
  
- OUG nr. 12/1998(republicata),aprobata cu Legea nr. 89/1999, privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane
- Ord. M.T. nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Min. Transporturilor pt. Documentatiile tehnico-economice ale investitiilor sau documentatiile tehnice de sistematizare pentru terti;
- Legea 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national-Sectiunea I- Retele de transport
- - Legea nr. 203/2003(republicata) privind realizarea, dezvoltarea si modernizarea rețelei de transport de interes national si european;
  - Actualizarea Regulamentului aferent P.U.G. comuna Poiana Ilvei respectă și detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 (republicată), în conformitate cu condițiile specifice comunei Poiana Ilvei.

### **Corelarea cu alte regulamente**

Prezenta documentație este o actualizare conform H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 (republicată) a Planului Urbanistic General al comunei Poiana Ilvei și Regulamentul aferent, proiect nr. 17/2004 elaborat de S.C. ATELIERUL AUTONOM DE PROIECTARE S.R.L. Bistrița

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei Poiana Ilvei au fost preluate toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior :

- Analize care au stat la baza elaborării Planului Urbanistic General privind situația geotehnică, zone protejate, fond construit, mediu și spații verzi, instituții și servicii publice, monumente
- Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I - V
- Planul de Amenajare a Teritoriului Regiunii de Nord-Vest
- Strategia de dezvoltare durabilă a județului Bistrița-Năsăud în perioada 2016 – 2020

**I.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI**

Prevederile REGULAMENTULUI aferent documentației Plan urbanistic general al comunei Poiana Ilvei se aplică, ca prescripții generale pe întreg teritoriul administrativ al acesteia, iar ca prescripții generale și prescripții specifice, se aplică pe teritoriul intravilan al localității.

Situația suprafețelor intravilanelor existente și propuse se prezintă sintetic după cum urmează

Denumire localitate componentă	Suprafața intravilan - ha		
	Existent din PUG 2004	Existent de pe suport magnetic	Propus
<b>Poiana Ilvei</b>	<b>194,0</b>	<b>204,05</b>	<b>280,33</b>

Se exceptează de la prevederile prezentului Regulament construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3.376/M.C./M.3.556/2102/667/C.1/ 4093/2012/ 14083/0-821 din 1996 al M.L.P.A.T., M.Ap.N, M.I., Ministerul Justiției, S.R.I, S.I.E., S.T.S, și S.P.P. pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări a P.U.G. va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Suprafața intravilanului comunei Poiana Ilvei la data actualizării PUG-ului era de **194,00 ha**. Aceeași suprafață, verificată pe suportul topografic actualizat pe suport magnetic este de **204,05 ha**.

Suprafața propusă pentru intravilanul comunei Poiana Ilvei prin documentația de actualizare a PUG și a Regulamentul Local de Urbanism este de **280,33 ha**.

Zonificarea funcțională a localităților comunei Poiana Ilvei s-a stabilit în conformitate cu planșa de REGLEMENTĂRI a PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul zonei funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut ținând seama de următoarele : UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune dominantă, omogenitate funcțională, plastică arhitecturală și regim de înălțime unitar, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc).

Având în vedere caracteristicile arhitecturale și urbanistice ale comunei Poiana Ilvei, unitățile teritoriale de referință se suprapun fizic cu cartierele tradiționale ale acestora.

U.T.R.-urile pot cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și sunt suporturile grafice pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Comuna Poiana Ilvei este compusă dintr-un număr de 9 U.T.R.-uri .

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

### II.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

#### Reglementări privind realizarea construcțiilor în extravilanul localităților

##### II.4.1. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

În funcție de destinație, terenurile agricole din extravilan sunt; terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole și pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea - cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Din suprafața totală de 2314,75 ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Poiana Ilvei, terenurile se împart în:

- arabile ocupă 318 ha,
- pășunile 278 ha,
- fânețele 669 ha,
- pădurile 565 ha
- apele 37 ha (din care în intravilan 2,12 ha)
- căile de comunicații 57 ha( din care în intravilan 17,80 ha)
- terenuri degradate și neproductive 369 ha

Baza legală cu referiri la modalitățile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan cuprinde:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - art. 2 pct. (a), art. 39, art. 70, art. 71, art. 73, art. 81, art. 88 pct. (a) și pct. (e).
- legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată) - art. 4, art. 8, art. 20 alin. (2) pct. (c), pct. (g), pct. (m), art. 28 alin (2), art. 63 alin. (1) pct. (d), pct. (g), art. 87, art. 88.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată) - art. 1, art. 3, art. 4 pct. (d), art.7.
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 - art. 4.
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996, art. 1-13, art. 16, art. 21, art. 27, art. 31, alin. (1) pct. (h), pct. (j), pct. (o), pct. (p) și alin. (2).
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului - art. 8 și Anexa II.
- Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor - art. 2 pct. (a).
- Ordin nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Stabilirea categoriilor de construcții ce se pot autoriza în extravilan, nu se poate realiza decât corelând prevederile actelor normative care cuprind interdicții și condiționări privind utilizarea terenurilor agricole din extravilan - Legea nr. 18/1991 (republicată), Legea nr. 50/1991 (republicată), Regulamentul General de Urbanism etc.

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

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

(art. 3 din RGU)

**Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților.**

**Prin excepție, unele construcții, care prin natura lor pot genera efecte de poluare a factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător.**

**De asemenea fac excepție construcțiile care prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale, și corelat cu art. 92 din Legea nr. 18/1991 (republicată), - construcțiile care deservesc activitățile agricole (anexele exploatărilor agricole).**

(art. 91 din L. 18/1991)

Art. 92, alin (1) din aceeași lege prevede că: amplasarea construcțiilor de orice fel, pe terenuri agricole din extravilan, de clasa I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

Pe teritoriul administrativ al comunei Poiana Ilvei, nu există terenuri agricole de clasa I-a și a II-a de calitate.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent, construcțiile care **servesc activitățile agricole**, construcții cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

În conformitate cu alin. b) art. 4 din legea nr. 50/1991 (republicată) pentru construcțiile și lucrările de orice fel, care se execută în extravilanul comunei Poiana Ilvei, autorizația de construire se eliberează de primarul comunei, cu excepția celor din competența de emitere a președintelui consiliului județean Bistrița-Năsăud (investițiile care se aprobă de guvern și cele care se amplasează pe terenuri care depășesc limita teritoriului administrativ al comunei Poiana Ilvei).

### **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 92 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii (construcții cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță

deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă).

Lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).

### **Utilizări permise cu condiții**

Rețelele tehnico edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație - șosele, căi ferate - a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu stânjenească execuția lucrărilor agricole (Legea nr. 18/1991 -republicată- art. 102)

Construcțiile care servesc **activitățile agricole** și adăposturile pentru animale

Construcții care prin natura lor pot genera efecte poluante factorilor de mediu.

Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, și care conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art.8 și Anexa II).

Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MApN, MI și SRI, vor fi realizate în conformitate cu prevederile HGR nr. 62/1996 și Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI, (aviz MApN, MI sau SRI).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan sunt: construcții și amenajări destinate turismului, stații de distribuție a carburanților lichizi, case de vacanță, anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (necomerciale).

Legea nr. 453/2001, în anexa nr. 2, definește termenul: **anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole**, după cum urmează:

- **Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.**

**Deci elementele definitorii ale unei anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (necomerciale – de uz personal sau familial) sunt:**

**- depărtarea de localitatea de reședință (aceasta elimină zonele cel puțin limitrofe limitei intravilanului)**

**- funcțiunile adăpostite**

**- regimul de înălțime – maxim P+M**

**- caracterul temporar – deci materiale de construcție ușoare, în general lemn**

**- dimensiuni (arii construite) reduse – mai mici decât dimensiunile unei case individuale de locuit minimale, care poate avea cca 100 mp**

În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

### **Utilizări interzise**

Construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare amenajate sau plantate cu vii și livezi. (Legea nr. 18/1991, republicată, art. 91)

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al Planului Urbanistic General.

## **II.4.2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN**

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

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

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea normelor de ocupare rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- o completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general
- o valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
- o amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Aceste prevederi reprezintă o sinteză a prevederilor prezentului regulament, referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în cadrul localităților, la asigurarea echipării tehnico-edilitare, compatibilitatea funcțiunilor și a procentului de ocupare a terenului.

### **Utilizări permise**

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament

### **Utilizări permise cu condiții**

Construcții amplasate în zone de protecție

### **Utilizări interzise**

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

### II.4.3. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

Suprafețele împădurite din teritoriul administrativ al comunei Poiana Ilvei se întâlnesc în extravilan. În extravilan suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art. 5 din RGU. Suprafața ocupată de păduri din totalul suprafeței administrative este de 465 ha.

**Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor , exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.**

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

Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție, ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,2 ha (Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic)

#### **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr. 26/1996 – Codul silvic art. 54 și 74

#### **Utilizări permise cu condiții**

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, făzănării, păstrăvării etc.)

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii

#### **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și 74)

### II.4.4. RESURSELE SUBSOLULUI

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

**Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliul local , cu avizul organelor de stat specializate.**

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităților, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliile Județene prin ordin al Președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Resursa minerală de pe teritoriul administrativ al comunei Poiana Ilvei, se afla în cariera de exploatare a pietrei naturale (granit) părăsită la ora actuală .

#### **Utilizări permise**

Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului

#### **Utilizări permise cu condiții**

Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.)

Lucrări de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localităților, vor face obiectul unui studiu de impact (inclusiv urbanistic) aprobat în condițiile legii.

#### **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

### **II.4.5. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE**

**Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.**

**Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. de mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.**

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă și care asigură curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară au fost delimitate în conformitate cu normativele în vigoare și pe baza avizelor organelor de specialitate ale administrației publice.

Zonele de protecție sunt cele instituite ca urmare a unor norme sau acte normative în vigoare, în lungul cursurilor de apă, în lungul anumitor rețele tehnico edilitare și a construcțiilor aferente acestora sau în jurul unor obiective sau unități economice, surse de poluare a mediului înconjurător astfel:

- rețele apă-canal (proapse) - pentru efectuarea lucrărilor de întreținere și reparații de-a lungul acestor rețele, pe un coridor cu dimensiuni variabile de 6 m (rețele de apă) și de 4 m (rețele de canalizare), se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcție. În zona rețelelor, amplasarea construcțiilor noi se va face cu avizul unității care le gospodărește.

- Rezervoarele de înmagazinare a apei (proapse) sunt înconjurate de o zonă de protecție cu regim sever, care este împrejmuită, iar terenul aferent se află în administrarea unității furnizoare, și de o zonă de protecție cu restricții materializate în piesele desenate.

În zona de protecție cu restricții, construcțiile și diversele activități se vor autoriza în condițiile respectării următoarelor interdicții:

- utilizarea îngrășămintelor de origine animală sau chimică
- utilizarea substanțelor fitofarmaceutice
- irigarea terenurilor agricole
- amenajarea de anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.

În conformitate cu Legea apelor nr. 107/1996 și în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice, accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă - 15 m în lungul cursurilor de apă, pe ambele părți ale albiilor
- suprafața lacurilor de acumulare - 5 m în jurul lacului
- suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore (diguri)
- 5 m spre cursul de apă
  - 3 m opus cursului de apă
- pentru torenți canale pluviale latimea zonei de protecție este de 5 m pentru fiecare mal.

Zonele de protecție instituite conform Legii apelor nr. 107/1996 se constituie în servitute, modul de folosire a terenului urmând a fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar.

Aplicarea, în funcție de specificul local, a regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție menționate se asigură de CN APELE ROMĂNE.

Lucrările care se construiesc pe ape sau au legătură cu apele, pot fi executate numai în baza avizului de gospodărire a apelor emis de unitățile teritoriale ale MAPPM asupra documentației de investiții.

La aprovizionarea cu apă potabilă a comunei Poiana Ilvei se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 art. 16-28.

Nu există Platforme meteorologice pe teritoriul administrativ al comunei Poiana Ilvei. Aceste reglementări se vor corela cu memoriu de specialitate.

#### **II.4.6. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE**

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

**Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naționale, precum și în celelalte zone protejate de interes național, delimitarea potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Transporturilor Construcțiilor și Turismului**

Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr. 3 din 14.03.1995 a stabilit lista zonelor naturale protejate și monumentele naturii în județul nostru.

Pe teritoriul comunei Poiana Ilvei nu există zone naturale protejate.

Zonă cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.

#### **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), art. 92, alin. (2), ale Legii nr. 26 - Codul Silvic – art. 20, 26, 54, 74, precum și a OG nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic.

#### **Utilizări permise cu condiții**

Construcții și amenajări destinate agrementului și turismului în conformitate cu acordul de mediu emis de autoritatea competentă, a referatului geotehnic, a avizului Consiliului Județean Bistrița - Năsăud și a prescripțiilor ce țin seama de măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local.

#### **Utilizări interzise**

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonei, precum și construcțiile cu o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului.

### **II.4.7. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

Nu avem zone construite protejate pe teritoriul administrativ al comunei Poiana Ilvei , dar în eventualitatea că pe parcursul valabilității PUG-ului se va descoperi , inventaria și cuprinde în lista monumentelor, prezentăm câteva date ce trebuiesc avute în vedere în astfel de cazuri .

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zona siturilor arheologice, se va face pe baza descărcării de sarcini arheologice, în conformitate cu prevederile legale

**Autorizarea executării construcțiilor și a tuturor intervențiilor (definite de Legea nr. 422/2001) care se efectuează asupra imobilelor monumente istorice sau care nu sunt monumente istorice din zona de protecție, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.**

**Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea , conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor.**

**Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Cultelor; fac excepție intervențiile determinate de forță majoră, cu condiția ca modificările să fie reversibile.**

În sensul Legii nr. 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- toate lucrările de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajări peisagistice, precum și orice alte lucrări care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparațiile curente, lucrări de întreținere și iluminare interioară și exterioară de siguranță și decorativă
- executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice
- împrejmuiri definitive sau temporare, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemnare pe și în monumentul istoric
- schimbări ale destinației, inclusiv schimbările temporare
- strămutarea monumentelor istorice
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

**Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zonele de protecție ale acestora se autorizează pe baza avizului serviciilor descentralizate din județ subordonate Ministerului Culturii**

În conformitate cu Legea nr. 422/200, art. 8, în jurul monumentelor se institue zona sa de protecție. Delimitarea și Instituirea zonei de protecție se realizează simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii.

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de: - 200 m în localitățile rurale.

În vederea autorizării pot fi cerute justificat piese suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente istorice, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate și în zona de co-vizibilitate.

### **Utilizare funcțională**

#### **Utilizări permise**

- Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente

#### **Utilizări permise cu condiții**

- Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice specializate

#### **Utilizări interzise**

- Orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului existent al localității sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

- În această categorie se includ și depozitele pentru comerț cu ridicata (en gros) al produselor alimentare și nealimentare care sunt generatoare de trafic intens.

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice

- Depozitări de materiale refolosibile

- Platforme de precolectare a deșeurilor

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectivelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din O.G. nr. 68/1994 și art. 622 din Codul

Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond - "*non aedificandi*" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "*non altius tollendi*").

## **II.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **II.5.1. Expunerea la riscuri naturale**

Punerea în evidență a zonelor cu riscuri naturale s-a făcut în planșa de REGLEMENTARI și planșa STUDI GEOLOGICE, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 62/N-19.o/288-1.955 din 31 iulie 1998.

**Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.**

**Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, scurgeri de torenți, eroziuni, terenuri mlăștinoase, zone inundabile și altele asemenea delimitate prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.**

Zonele expuse la riscuri naturale identificate la nivelul comunei Poiana Ilvei se referă în puține cazuri la alunecări de teren, terenuri inundabile și torenți.

În baza studiului geotehnic, studiu de fundamentare ce face parte din prezenta documentație, a fost zonificat teritoriul comunei Poiana Ilvei și au fost identificate zonele cu risc de alunecări de teren.

Zonele inundabile și torenții au fost identificate pe baza datelor furnizate de SGA Bistrița-Năsăud.

#### **Utilizări permise**

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale.

#### **Utilizări permise cu condiții**

Se pot realiza construcții pe terenurile din zonele cu risc de alunecări de teren sau cu risc de inundație, numai cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, certificat de avizul geotehnic, sau avizul de gospodărire a apelor, solicitate prin certificatul de urbanism. În conformitate cu recomandărilor geologului, în lipsa lucrărilor specifice de eliminare a factorilor naturali de risc, nu se pot autoriza construcții definitive: se vor putea executa numai construcții cu structura provizorie

### **Utilizări interzise**

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

### **II.5.2. Expunerea la riscuri tehnologice**

**Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductorilor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.**

**Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.**

**Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.**

Riscurile tehnologice sunt factori posibili generatori de accidente datorate activităților umane.

Pe baza Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul MS nr. 536/1997, au fost stabilite distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități zootehnice, unități de salubritate (proapse) care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică.

Zonele expuse unor riscuri tehnologice, pe teritoriul localităților comunei Poiana Ilvei, în care este instituită interdicție de construire, cuprind:

- coridoarele de protecție ale liniilor electrice aeriene de medie tensiune (20 KV) cu o lățime de 24 m în lungul acestora și posturile aeriene de transformare cu o zonă de protecție circulară cu raza de 20 m

### **Utilizări permise**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora

### **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituțiilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicații etc. precum și a

exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului

#### **Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile etc.

### **II.5.3. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice**

**Autorizarea executării construcțiilor care , prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale și în condițiile impuse prin acordul de mediu.**

**Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin Ordin comun al Ministrului Industriilor , Ministrului Agriculturii și Alimentației, Ministrului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului, Ministrului Sănătății, Ministrului Transporturilor, Ministrului Apărării Naționale și Ministrului de Interne.**

Obiectivele și activitățile supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în anexa nr.II la Legea nr. 137 din 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MAPPM nr. 125/1996.

#### **Utilizări permise**

Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

#### **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

#### **Utilizări interzise**

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii

### **II.5.4. Asigurarea echipării edilitare**

În momentul de față, comuna Poiana Ilvei, nu dispune de un sistem total de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere.

**Obiectivele de utilitate publică prioritare pentru următorii ani, propuse ca atare prin prezenta documentație, sunt înființarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă pentru toată comuna și canalizare.**

Singurele elemente de echipare edilitară existente, sunt alimentarea cu energie electrică a întregii localități și alimentarea cu apă pentru o parte din localitate (o porțiune în sistem centralizat, iar imobilele de pe Valea Popii în sistem privat).

În situația în care, o localitate nu dispune de rețea publică de alimentare cu apă potabilă, se admite alimentarea cu apă din puțuri condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare.

În absența rețelei publice de canalizare a apelor uzate menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare.

Sistemul individual sau de grup (fose septice vidanjabile periodic) vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră

Alimentarea cu apă în comuna Poiana Ilvei se face parte din rețea existentă, parte din fântâni sau izvoare, iar canalizarea apelor uzate menajere (acolo unde există), se face în sistem local prin fose septice .

Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea **Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației** stabilește condițiile de igienă pe care trebuie să le îndeplinească sistemele locale de alimentare cu apă și canalizare în cap. III, art. 27 și cap. IV art. 28,29,30,32,34, precum și cap.V art.36,37,38,45 (norme de igienă referitoare la colectarea și neutralizarea deșeurilor solide).

Apa din fântână, pentru a fi folosită în scop potabil, trebuie să corespundă calitativ standardului național nr. 1 342 / 1991 și să asigure cantitatea minimă necesară, zilnică, pentru locuitorii deserviți.

Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin **10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeurii de animale, cotețe** etc.

Dezinfecția fântânii se face cu substanțe clorigene sau orice altă substanță dezinfectantă care are aviz sanitar de folosire în acest scop.

Îndepărtarea apelor uzate menajere de la locuințele, sau alte obiective, neracordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Pentru ca o parcelă pentru locuințe să fie construibilă când sunt necesare amenajări în sistem local pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, trebuie să aibă o suprafață minimă de 750 mp.

#### **II.5.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

**Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism**

**Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism**

Destinația terenurilor reprezintă, modul de utilizare a acestora conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în PUD-rile, PUZ-urile aprobate în conformitate cu prevederile legale și în prezenta documentație.

În anexa nr. I la prezentul regulament este prezentată lista activităților ce se pot amplasa în casele de locuit existente prin schimbarea funcțiunii acestora în totalitate sau parțial, din zonele rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2, subzonele cu clădiri de tip urban și cu clădiri de tip rural

Notă: - Toate activitățile posibil de amenajat în spații existente (locuințe individuale) și care necesită spații de parcare și platforme de staționare pentru aprovizionare și livrare marfă, se vor autoriza cu condiția existenței suprafețelor de teren necesare parcajelor și platformelor în incinta proprie.

**Amplasarea unităților industriale care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale, de odihnă și agrement este interzisă.**

#### **ZONE DE PROTECTIE SANITARA.**

Prin Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii, au fost aprobate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei, care, **referitor la zonele de locuit stabilesc urmatoarele prescriptii (art.2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20) din care amintim:**

- Amenajarea spatiilor pentru gararea si parcajea autovehiculelor este permisa numai la o distanta minima de 10 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii sunt interzise activitatile de reparatii si intretinere auto

- Unitatile de mica industrie,comert si de prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau discomfort ( zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze,etc.) se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minim 15 m de ferestrele locuintelor

- Intre intreprinderile industriale poluante si teritoriile protejate invecinate, se asigura **zone de protectie sanitara**. Prin teritorii protejate se intelege: zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneo-climateric, de odihna si recreere, institutiile social-cultuarle si medicale,precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impuritati

- In cazul in care, prin studiile de impact, nu s-au stabilit alte distante, distantele minime de protectie sanitara, recomandate intre zonele protejate si o serie de unitati care produc discomfort si unele riscuri sanitare, sunt urmatoarele:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . . . 50 m

2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . . . 100 m

3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . . . 50 m

4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . . . 100 m

5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . . . 200 m

6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . . . 500 m

7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . . . 50 m

8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . . . 200 m

9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . . . 500 m

10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole ind.: . . . 1.000 m

11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . . . 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . . . 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . . . 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . . . 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . . . 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . . . 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . . . 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . . . 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . . . 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . . . . 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . . . 50 m
22. Spitale veterinare: . . . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . . . 100 m
25. Abatoare . . . . . 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . . . 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . . . 50 m
28. Platforme pentru depozitarea deșeurilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . . . 500 m
29. Platforme pentru depozitarea deșeurilor porcine: . . . . . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . . . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . . . 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . . . 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . . . 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: . . . . . 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . . . 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . . . 500 m
38. Depozite controlate de deșeurii periculoase și nepericuloase: . . . . . 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeurii periculoase și nepericuloase: . . . . . 500 m

- 40. Crematorii umane: . . . . . 1.000 m
- 41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . . . 200 m
- 42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . . . 500 m
- 43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . . . 50 m
- 44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . . . 50 m
- 45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . . . 100 m
- 46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . . . 1.000 m
- 47. Parcuri eoliene: . . . . . 1.000 m
- 48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . . . 200 m
- 49. Rampe de transfer deșeuri . . . . . 200 m.

(2) Pentru exploatațile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) pct. 1-20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (2<sup>1</sup>), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

(3) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor recomanda operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății."

. – Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, conform prevederilor Normelor speciale si Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011".

– In interiorul zonei de protectie sanitara se interzice amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie.

– Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau discomfort vecinilor.

– Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii si dimensionarea zonelor de protectie sanitara se vor face safel incat, in teritoriile protejate nivelul acustic echivalent continuu (Leq) masurat la 3 m de peretele exterior al locuintei si 1,5 m inaltime de sol, sa nu depaseasca 55 dB (A) . In timpul noptii, nivelul acustic echivalent continuu trebuie sa fie redus cu 10 dB (A) fata de valorile din timpul zilei la exteriorul locuinței .Pentru apartamente, nivelul acustic echivalent continuu (Leq), masurat in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depaseasca 35 dB (A) si curba de zgomot 30 in timpul zilei; in timpul noptii (orele 22,00-6,00), nivelul echivalent continuu trebuie redus cu 10 dB (A) fata de valorile din timpul zilei.

Pentru scoli (sali de clasa) nivelul acustic echivalent continuu (Leq), masurat in interiorul clasei cu ferestrele inchise, sa nu depaseasca 35 dB (A) si curba de zgomot 30. Aceste valori sunt obligatorii si pentru alte unitati de invatamant si biblioteci.

## II.5.6. Procentul de ocupare a terenului

**Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr.2 la Regulamentul general de urbanism.**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

### 2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- |  |       |
|--|-------|
| 2.1.1. - Zone centrale   | - 80% |
| 2.1.2. - Zone comerciale   | - 85% |
| 2.1.3. - Zone mixte  | - 70% |
| 2.1.4. - Zone rurale   | - 30% |
| 2.1.5. - Zone rezidențiale   |       |
| - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2   | - 35% |
| - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri   | - 20% |
| - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)  | - 40% |
| 2.1.6. - Zone industriale  |       |
| - pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate |       |
| 2.1.7. - Zone de recreere  |       |
| - nu este prevăzut un grad de ocupare a terenului  |       |

### 2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

#### 2.2.1. - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în regulamentul de urbanism anexa nr.1 la pct. 1.5.31,.5.5, 1.5.7(biblioteci, săli de reuniuni, case de cultură,etc)-, 1.8.1, 1.8.7, (complexe sportive, popicării, etc), având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc., în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr.6 la regulamentul general de urbanism.

#### 2.2.2. - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată
- zona terenurilor și instalațiilor sportive
- zona verde, inclusiv grădina de flori

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3. - *Construcții de sănătate*

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zonă ocupată de construcții;
- zonă accese, alei, parcaje;
- zonă verde, cu rol decorativ și de protecție

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.7.5. - 1.7.7. se stabilește pe baza populației ardate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copii pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4. - *Construcții și amenajări sportive*

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr.1 la pct.1.8.1. - 1.8.7., amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

2.2.5. - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.7., 1.9., 1.10. și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

În urma aprobării planului urbanistic general și a regulamentului aferent, prin hotărâre a consiliului local, această documentație devine un act opozabil în justiție. Opozabilitatea presupune obligativitatea respectării indicilor POT și CUT, motiv pentru care aceștia trebuie stabiliți cu discernământ.

Adaptarea acestui cuplu de indici în numeroase țări se justifică prin caracterul lor de mare generalitate, raționalitate și simplitate, în aplicarea practică pe parcursul elaborării documentațiilor și execuției lucrărilor de construcție și constituirii ansamblurilor de locuințe.

Aceste caracteristici se reliefează din definițiile stabilite pentru acești indici, care se regăsesc în regulamentul general de urbanism, și care se exprimă prin următoarele relații:

$$POT = (SC / ST) \times 100$$

$$CUT = SD / ST, \text{ în care}$$

SC = suprafața ocupată la sol de clădiri

SD = suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor

ST = suprafața terenului considerat

Prin raportarea relațiilor de mai sus rezultă  $CUT / POT = SD / SC = NM$ , care reprezintă "Numărul mediu de niveluri al tuturor clădirilor, în limita suprafeței considerate, independent de destinația acestora.

- ST - suprafața terenului considerat este componenta definitorie a indicilor POT și CUT, reprezentând sub aspect aritmetic, factorul comun al celor două rapoarte.

- indicele POT ilustrează dimensiunea planimetrică de ocupare a terenului

- indicele CUT ilustrează dimensiunea spațială de utilizare a terenului considerat

- indicele NM este un factor de referință pentru clădirile componente ale ansamblului, exprimând regimul mediu de înălțime a clădirilor.

Planul urbanistic general este alături de Planul urbanistic zonal, documentația pentru care se prevede stabilirea indicilor POT și CUT.

Prin PUG valorile acestor indici se stabilesc pe zone și subzone delimitate, de regulă prin limitele parcelelor .

Valorile indicilor POT și CUT se stabilesc pentru etapa de perspectivă, prin limite maxime, în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime existent și propus și alți factori de influență.

Din analiza prevederilor referitoare la indicii POT și CUT cuprinse în Ordonanța nr 27 din 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se poate constata că suprafața terenului considerat, pentru care se calculează indicii POT și CUT este suprafața parcelei.

Acest aspect prezintă o importanță deosebită pentru determinarea limitelor valorice ale acestor indici și în general pentru aprecierea modului de utilizare a terenului în intravilanul localităților.

Referindu-ne la suprafețe mai mari decât o parcelă, delimitarea suprafeței terenului considerat, pentru indicii POT și CUT se poate preciza prin corelarea diferitelor reglementări cuprinse, în mai multe capitole sau paragrafe ale Legii nr. 50/1991 (republicate) pentru toate categoriile de documentații de urbanism.

Ca rezultat al acestei corelări suprafața teritoriului la care se aplică indicii POT și CUT se definește prin limitele stabilite prin subdiviziunile teritoriului cuprins în intravilanul localităților: zone, subzone, și /sau UTR după caz.

În această accepțiune, valorile indicilor POT și CUT se diferențiază în funcție de nivelul subdiviziunilor teritoriale la care se referă. Astfel, la nivel de zonă, care se compune din mai multe subzone, valoarea numerică a indicilor va fi diferită de valorile subzonelor componente, exprimând sub aspect matematic media ponderată a acestora.

- Valorile acestor indici se stabilesc prin limite maxime în scopul interzicerii unei utilizări abuzive a terenului sau limite minime dacă se urmărește evitarea folosirii neraționale a terenurilor slab construite din intravilanul localităților.

Valorile indicilor POT și CUT se stabilesc pentru etapa de perspectivă.

În accepțiunea acestui demers rezultă că obiectivul dezvoltărilor succesive ale structurilor unei localități, constă în atingerea unor parametri maximali privind funcționalitatea și confortul , reflectând fenomenele previzibile pe plan mondial, la care ar trebui să ne aliniem în dinamica evoluției urbanistice din țara noastră.

Deci, clădirile și amenajările care se realizează trebuie să se încadreze în sensul atingerii acestui obiectiv, iar documentațiile elaborate pe parcurs ar trebui să favorizeze acest proces și totodată să descurajeze cu severitate realizarea unor construcții și amenajări care înrăutățesc situația existentă și grevează în sens negativ sau cu aroganță posibilitatea materializării principiilor dezvoltării durabile.

Valorile foarte ridicate ale indicilor în zonele centrale în general, se explica prin subdimensionarea și structura necorespunzătoare a tramei stradale, insuficiența parcajelor, dificultăți de acces pentru utilaje de evacuare a deșeurilor și alte consecințe grave care afectează confortul și igiena urbană.

Valori foarte reduse ale acestor indici semnaleză utilizarea nerațională a terenului, generând creșterea costului lucrărilor de infrastructură care grevează bugetele administrației locale și ale regiilor specializate în exploatarea și întreținerea spațiilor publice și rețelelor edilitare.

Prin metodologiile cadru elaborate de MLPAT, în baza analizelor efectuate asupra unui număr însemnat de ansambluri urbanistice din țara noastră și din alte țări au fost calculate valorile indicilor POT și CUT în funcție de numărul mediu de niveluri și categoriile tipologice ale ansamblurilor de locuit. Aceste valori au fost ordonate și organizate în formă de grilă, care sintetizează premisele și reglementările cuprinse în legislația din țara noastră în domeniul urbanismului.

Organizarea indicilor valorici sub forma de grilă urmărește ca aceasta să se constituie într-un instrument de lucru operațional necesar pe de o parte elaborării documentațiilor de urbanism, iar pe de altă parte avizării și aprobării documentațiilor, eliberării certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

Valoarea indicilor include respectarea cadrului normativ în acest domeniu din care se constituie ca priorități asigurarea suprafețelor de teren pentru amenajarea spațiilor verzi, înlăturarea deșeurilor și a altor obiective din sfera igienei urbane.

Valorile acestor indici sunt identici cu valorile pentru parcelele componente, în cazul ansamblurilor de locuințe cu loturi individuale, precum și pentru funcțiunile complementare sau compatibile cu funcțiunea dominantă ..

### **GRILA VALORICĂ A INDICILOR POT ȘI CUT**

TIPOLOGIE	INDIC I	NUMĂR NIVELURI ALE CLĂDIRII					
		1	2	3	4-5	6-8	peste 8
<b>LOCUINȚE CU LOTURI INDIVIDUALE</b>	<b>POT CUT</b>	<b>20-40 0,2-0,4</b>	<b>20-35 0,4-0,7</b>	<b>20-30 0,6-0,9</b>			
<b>PARCELE CU LOCUINȚE CUPLATE SAU ÎNȘIRUITE</b>	<b>POT CUT</b>	<b>25-35 0,25-0,35</b>	<b>25-35 0,5-0,7</b>	<b>25-35 0,75-1,05</b>			
<b>LOCUINȚE COLECTIVE ȘI</b>	<b>POT</b>			<b>25-30</b>	<b>22-30</b>	<b>20-30</b>	<b>18-25</b>

<b>FUNȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	<b>CUT</b>			<b>0,75-1,05</b>	<b>0,9-1,5</b>	<b>1,2-2,4</b>	<b>1,6-2,5</b>
<b>CARTIER CU LOCUINȚE ȘI FUNȚIUNI COMPATIBILE</b>	<b>POT CUT</b>			<b>22-32 0,6-1,0</b>	<b>20-30 0,8-1,5</b>	<b>18-25 1,1-2,0</b>	<b>16-20 1,3-2,0</b>
<b>ZONE CENTRALE, CENTRE DE CARTIER</b>	<b>POT CUT</b>			<b>33-40 1,0-1,2</b>	<b>30-35 1,2-1,7</b>	<b>28-32 1,8-2,6</b>	<b>25-30 3,0-3,5</b>

### 16. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

**Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.**

**Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobat conform legii.**

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național sau local privind: prospecțiunile și explorările geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, indiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii.

Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

### III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### III.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

##### II.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

**Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul General de Urbanism.**

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Distanța între clădiri să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc. (Art. 2 din Norme de igienă privind mediul de viață al populației).

Pentru celelalte clădiri durata minimă de însorire este de o oră în perioada 21 februarie - 21 octombrie, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Asigurarea duratei de însorire dependentă de soluțiile urbanistice se face: prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Necesitatea de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

##### **Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

###### - Construcții administrative și financiar bancare

Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

###### - Construcții comerciale

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, și orientarea nord pentru depozite, ateliere, bucătării, spații de preparare etc.

###### - Construcții de cult

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

###### - Construcții de cultură

Construcțiile cuprinzând expoziții, muzee, biblioteci, complexe culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde nu este posibilă o astfel de orientare, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru construcțiile ce adăpostesc cinematografe, teatre, săli polivalente, circuri, nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

###### - Construcții de sănătate

În cadrul construcțiilor pentru sănătate, saloanele și rezervele vor fi orientate către sud, sud-est, sud-vest; laboratoarele și serviciile tehnice - nord; cabinetele - sud, sud-est; dormitoare și spațiile de joacă din creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud-est, sud-vest.

###### - Construcții și amenajări sportive

Se vor lua măsuri de protecție împotriva însoririi excesive în cazul tribunelor, terenurilor pentru competiții, sălilor de sport și holurilor pentru public. Terenurile de sport în aer liber, piscinele

acoperite și descoperite vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abateri de maxim 15 grade, respectiv 20 grade.

- *Construcții de turism*

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a axelor.

- *Construcții de locuințe*

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1,1/2 ore la solstițiul de iarnă.

În cazul clădirilor de locuit colective, organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest; iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

În cazul unei parcelări, 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 1,1/2 ore la solstițiul de iarnă.

### III.1.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

**În zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.**

**a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;**

**b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.).**

**c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.**

**Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.**

Drumurile publice sunt drumurile destinate traficului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și **străzi în intravilan**.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, construită din ampriză, cele două fâșii de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

**Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.**

Prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizare de șantier, cămine de garnizoană.

Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

**Zonele de protecție ale drumurilor sunt stabilite în funcție de categorie astfel:**

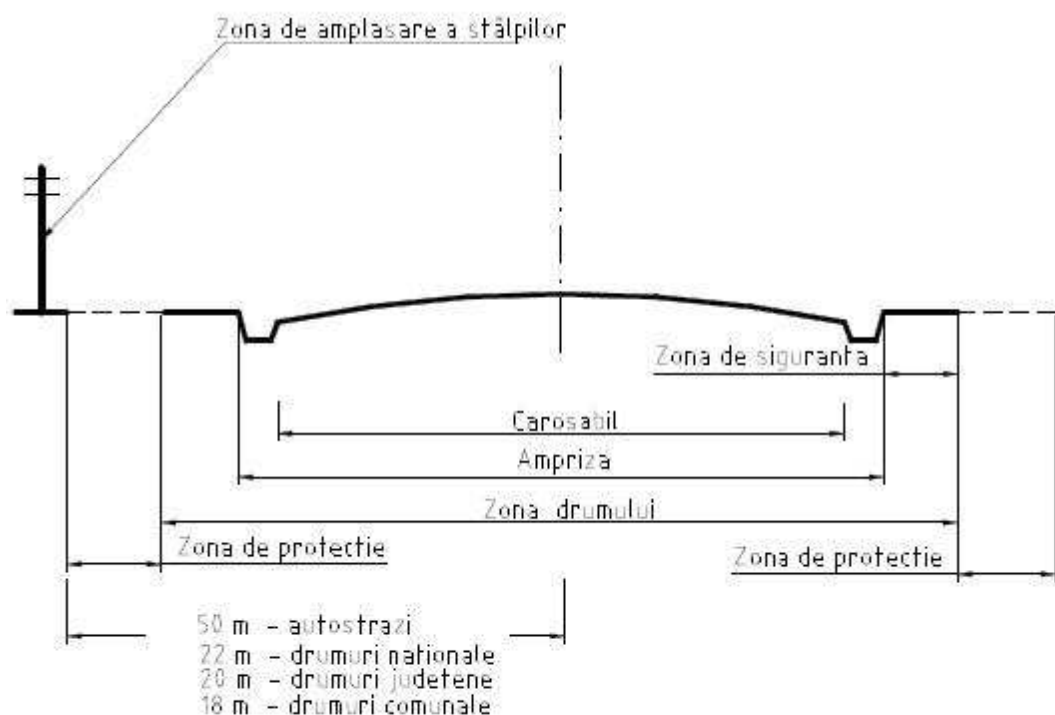


Fig. 4.b) Drumuri situate în afara localităților

- În afara localităților sunt fâșii de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță și până la 50 m din ax în cazul autostrăzilor și drumurilor expres, până la 22 m din ax în cazul drumurilor naționale, până la 20 m de ax, în cazul drumurilor județene și până la 18 m din ax, în cazul drumurilor comunale. Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelor care le au în administrație sau proprietate cu folosința respectivă, agricolă sau silvică, după caz.

În dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicații se stabilesc conform Ordinului nr 34/N/M.30/3422/4221 al M.L.P.A.T, M.Ap.N, M.I. și S.R.I din 1995 și Ordinul nr. 3376/M.C./M3556/2102/667/C1/4093/2021/14.083/D - 821 din 1996 al M.L.P.A.T, M.Ap.N, M.I. Min. Justiției, S.R.I, S.I.E, S.T.S și S.P.P.

Spațiile care constituie zonele de siguranță (fâșii de siguranță) ale drumurilor în cale curentă și aliniament sunt cuprinse de la limita exterioară amprizei drumului până la 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, la drumurile situate la nivelul terenului, 2,00 m de la piciorul taluzurilor pentru drumurile în rambleu, 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv, și 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

-În localitățile urbane și rurale lățimea zonei străzii în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat, rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

#### **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritorială cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

#### **Utilizări admise cu condiții**

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

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor tehnice specifice.

#### **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

### **III.1.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Nationale de Cai Ferate C.F.R.- S.A.**

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor:

a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică

d) instalații de semnalizare, centralizare bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul "Societății naționale a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

Zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m

măsurată de la axa caii ferate , iar in zona de siguranta de 20m sunt interzise orice fel de construcții în afara celor specificate mai sus.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome 'S.N.C.F.R.: și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- a) căi ferate industriale
- b) lucrări hidrotehnice
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petoliere, termotehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane.
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea de substanțe inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii, deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului

Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute mai sus este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de S.N.C.F.R.

Amenajările și instalațiile de manipulare, transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute mai sus, se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului S.N.C.F.R. și cu autorizația Ministerului Transporturilor.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul **Companiei Nationale de Cai Ferate C.F.R.- S.A.** pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul **Companiei Nationale de Cai Ferate C.F.R.- S.A.** și al Ministerului Transporturilor.

#### **III.1.4. Amplasarea față de aliniament**

**1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:**

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

**b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.**

**2. În ambele situații autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, cu excepția construcțiilor care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.**

### **3. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.**

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei unei localități.

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

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

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus, derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

Pentru situații care nu se pot încadra în prevederile alin. 1.) și 2.) este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ sau PUD în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

#### **III.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei**

**Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:**

**a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil**

**b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri**

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe.

Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

- Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

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

- în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate.
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Prevederile articolului se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz:
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale, etc.);
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

În practica urbanistică se admite, de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);
- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public, mai mari de 0,50m.

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

### **III.2.1. Accese carosabile**

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

**În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.**

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

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții, va respecta prevederile din anexa nr. 4 la RGU.

Accesele carosabile vor fi conformate dimensionate și echipate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare:

- persoanele handicapate să poată accede în/din vehicol
- persoanele handicapate să poată să se angajeze în traversări

**La proiectarea și execuția căilor rutiere se vor respecta prevederile Normativului de Amenajare și Adaptare a Clădirilor și Locurilor Publice la Cerințele Persoanelor Handicapate – indicativ C 239 - 94**

#### **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului

#### **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii

### **III.2.2. Accese pietonale**

**Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.**

**Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public.**

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

#### **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni, care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### **Utilizări admise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere).

- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

#### **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese pietonale corespunzătoare.

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

Pentru rețelele de energie electrică se va respecta NORMA TEHNICĂ PRIVIND DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ AFERENTE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE, aprobat prin Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE.

Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea de peste 1kv, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

24m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kv

37m pentru LEA cu tensiune de 110 kv

55m pentru LEA cu tensiune de 220 kv

75m pentru LEA cu tensiune de 400 kv

81m pentru LEA cu tensiune de 750 kv

În mediul rural sau cu regim de construire similar în mediul urban, posturile de transformare se pot amplasa față de clădiri la distanțe minime normate conform :

- clădiri de producție agozootehnice și clădiri social -administrative – 10m
- clădiri de locuit și anexele lor – 4m.

Pentru rețelele de apă canal se vor respecta prevederilor Legii 458 din 2002 și din H.G. nr. 930 din 11 august 2005, sunt supuse protecției sanitare sursele de apă din apele subterane și de suprafață, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare și instalațiile de tratare și pompare a apelor uzate. Protecția sanitară se realizează prin instituirea zonelor de:

2.1.). - Protecție sanitară cu regim sever, care cuprinde terenul împrejmuit din jurul sursei de apă sau rezervorului de apă (construcțiilor și instalațiilor), unde este interzisă orice folosință sau

activitate care prin natura lor ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea acestora. În aceste zone sunt interzise:

- a). Amplasare de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sistemului de alimentare cu apă;
- b). Efectuarea de explozii și de excavații de orice fel;
- c). Depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sistemului;
- d). Traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat;
- e). Deversarea de ape uzate, chiar dacă acestea sunt epurate complet;
- f). Navigarea și acostarea de ambarcațiuni;
- g). Pescuitul și scăldatul;
- h). Recoltarea gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor;
- i). Utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fito-farmaceutice;
- j). Irigarea cu ape care nu au caracter de potabilitate;
- k). Folosirea tracțiunii animale;
- l). Pășunatul.

2.2.). - Protecția sanitară cu regim de restricție, cuprine teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a apei la surse sau la construcțiile și instalațiile aferente sistemului de alimentare cu apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară de restricție, vor fi folosite de către deținătorii acestora, potrivit destinației lor, cu respectarea următoarelor interdicții:

- a). Utilizare îngrășămintelor animale;
- b). Utilizarea substanțelor fito-farmaceutice;
- c). Irigarea cu ape uzate;
- d). Crescătorii de animale;
- e). Efectuarea de săpături sau excavații care distrug cantitatea stratului de acoperire a pânzelor de apă captate;
- f). Amplasarea de cimitire, rampe de gunoaie, locuri de spălare a autovehiculelor, terenuri de sport și locuri de agrement.

Limitele zonelor de protecție sanitară (perimetrele de regim sever și cele de restricție) pentru rezervorul de înmagazinare a apei potabile și stația de epurare canalizare menajeră propusă, sunt prezentate în planuri de edilitare, și în general sunt următoarele:

Nr.	SPECIFICAȚIE	Protecție sanitară cu regim sever (PSRS)	Protecție sanitară cu regim de restricție (PSRR)
1	Rezervor suprateran de apă potabilă, cu $V = 250$ mc.	$L = 30$ m; $l = 20$ m; $S = 30$ m x $20$ m = $600$ mp. Împrejmuire cu gard cu gard din plasă de sârmă cu $h = 2$ m. înălțime.	Lateral pe toate laturile = $100$ metri în exteriorul limitei PSRS.

- (distanța minimă de 20 m față de toți pereții exteriori ai rezervorului și ai casei vanelor aferentă).
- 2 Stația subterană de pompare a apelor uzate menajere (SPC) (propusă). S= 5 m x 5m = 25 mp. Lateral pe toate laturile =  
Va fi împrejmuită cu = 10 metri în exteriorul  
gard cu h = 2 m. înălțime. limitei PSRS.
- 3 Stația de epurare a apelor uzate menajere (SE). (propusă) S=40m x 30m = 1200 mp. -  
Va fi împrejmuită cu  
gard cu h = 2 m. înălțime.
- Pentru rețelele de gaze naturale zonele de protecție sunt:
- Conductă transport gaze naturale (întaltă presiune) 50m lateral față de axul conductei pe cele două părți
  - Conductă distribuție gaze naturale (medie presiune) 4m lateral față de axul conductei pe cele două părți
  - Statia de reglare măsurare – predare – cu un spațiu de siguranță pe o rază de 50m
- Clădiri sau aliniamente susceptibile de amplasare a construcțiilor distanța minimă în metri de la conductă până la aliniament va fi:
- conductă presiune redusă 2m
  - SRMS pe o rază de 20m

### III.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

**De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:**

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

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza

**Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta va avea capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi**

**Aceste prevederi se aplică în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare**

Fântâna sau izvorul reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă individuală sau publică.

Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare. Îndepărtarea apelor uzate menajere în cazul obiectivelor neracordate la un sistem

de canalizare se poate face prin fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință (Ordinul MS nr. 536/1997, art. 27, art. 34).

### III.3.2. Realizarea de rețele edilitare

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

**Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.**

### III.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

**- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.**

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidență cadastral.

Fac excepție de la prevederile alin.(1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșament și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

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

#### **III.4.1. Parcelarea**

1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

2. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a). front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b). suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c). adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

3. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin.(2).

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate. În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

Prevederile alin.(2) și (3) ale articolului 30 fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri, etc) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor
- accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

Pentru îndeplinirea acestor condiții, prezentul Regulament prevede pentru parcelări noi suprafețe de minimum 150 mp și front la stradă de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor etc.) și respectiv o suprafață de minimum 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate. Aceste prevederi sunt valabile în perspectiva realizării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere sau a unui sistem local dar cuprinzând mai multe parcele. În condițiile lipsei acestora parcela minimă trebuie să fie de 750 mp.

Pentru obținerea unui țesut coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

De asemeni este recomandabil ca locuințele înșiruite să constituie un front construit, alcătuit din maximum 12 loturi.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar, până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Întrucât, conform legilor și normativelor tehnice în vigoare, necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

#### **III.4.2. Înălțimea construcțiilor**

**Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri (dintre care unul este mansarda) clădirile învecinate.**

**În cazuri speciale, când se dorește depășirea nivelului de înălțime propus acesta se va putea susține printr-un PUZ sau PUD avizat și aprobat conform legii.**

### **III.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptabile ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

#### **III.5.1. Parcaje**

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

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU.

#### **III.5.2. Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la RGU

#### **III.5.3. Împrejuriri**

Împrejuririle pot fi opace necesare protecției împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, sau transparente, decorative sau gard viu.

În ambele cazuri, aspectu împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## IV. ZONIFICAREA TERITORIULUI

### ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională a localităților comunei Poiana Ilvei a fost stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și este evidențiată în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General.

Pe baza acestei zonificări au fost stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (de exemplu locuințe cu caracter urban, rural, de vacanță etc.)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

Amplasarea construcțiilor în cadrul localității se va face în funcție de destinația acestora cu respectarea prevederilor ANEXEI nr.1 din Regulamentul general de urbanism și anume:

#### 1. Construcții administrative:

- Sedii de primării

Amplasament: în zona centrală

#### 2. Construcții financiar - bancare

- Sedii de bănci - filiale

Amplasament: în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

- Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane)

Amplasament: în zona centrală/de interes.

#### 3. Construcții comerciale

- Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

- Magazin general:

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- \* se va evita amplasarea în vecinătatea industriilor nocive

- Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

- Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- \* se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

- Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

\* se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

- Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- \* se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- \* se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale
  - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- \* se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului

#### **4. Construcții de cult**

- Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

- Mănăstiri

- Schituri

Amplasament: în afara localităților

\* extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

- Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- \* extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale

#### **5. Construcții de cultură**

- Expoziții
- Muzei
- Biblioteci
- Cluburi
- Săli de reuniune
- Cămine culturale
- Cinematografe

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- \* este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- \* se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

#### **6. Construcții de sănătate**

- Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate /locuințe

- \* se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu)
  - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2... n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuit

- \* se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu)
- \* se recomandă amplasarea în zone de relief cu cadru natural favorabil

#### **8. Construcții și amenajări sportive**

- Terenuri sportive
- Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluante, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

- Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexelor sportive și de agrement

- Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

### **9. Construcții de agrement**

- Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

\* se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (zone industriale, artere de trafic greu)

- Parcuri
- Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (zone industriale, artere de trafic greu)

### **10. Construcții de turism**

- Motel
- Pensiuni

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

\* se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

\* se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

- Campinguri
- Sate de vacanță

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri surpate, zone inundabile)

### **11. Construcții de locuințe**

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice sau vibrații (zone industriale, artere de trafic greu).

## **C - ZONA CENTRALĂ**

Zona centrală a comunei Poiana Ilvei este delimitată de străzi existente și de limite de parcele în conformitate cu planșa de reglementări, cuprinzând principalele instituții și dotări de interes comunal și se încadrează în UTR 1.

### **Utilizări permise**

- Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente

- îmbunătățiri prin lucrări de renovare, reabilitare, modernizare, la nivelul aspectului exterior cat si functionalitatii fondului construit existent

- locuinte individuale in regim de construire izolat cu un regim de inaltime de maxim P pana P +M,P+1, P+2 si anexele acestora
- amenajarea spatiilor private si publice aferente locuintelor cu mobilier urban (jardiniera, banci, mici platforme acoperite, corpuri de iluminat, spatii reclame, zone verzi amenajate, cosuri de gunoi etc.)
- utilizarea terenului dintre construcții și căile de acces ca spații amenajate – grădini cu plante decorative, iar terenurile posterioare pentru productia agricola familiala

**Utilizări permise cu condiții**

- Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate
- Locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+2 (P+2+M) cu anexe gospodărești de tip rural în SUBZONA LM

Amplasarea anexelor gospodărești pentru creșterea animalelor va trebui să respecte prevederile art. 14 din Normele de igienă privind mediul de viață al populației și anume:

- Amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare - de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine - se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor (Art. 16 - din Ordinul nr 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Instituții publice și servicii cu următoarele subzone:

- construcții administrative – IS.a
- construcții comerciale – IS.co (cu conditia sa nu depaseasca in suprafata 150mp arie desfasurata construita si sa nu genereze transporturi grele)
- construcții de cult – IS.ct
- construcții de cultură – IS.c
- construcții de învățământ – IS.i
- construcții de sănătate - IS. S
- construcții și amenajări sportive de mici dimensiuni
- alte categorii de instituții publice sau servicii – IS.sv
- Repararea si completarea infrastructurii existente, conform proiectelor de specialitate
- Repararea, renovarea si completarea retelelor de echipamente existente, conform proiectelor de specialitate, intocmite de profesionisti atestati si avizate conform legislatiei in vigoare, in scopul adecvarii calitative a functinilor existente la nivelul actual al exigentelor de locuire si de mediu
- Terenuri de joaca si sport, dispuse conform normelor in vigoare
- Eliberarea autorizatiei de construire se va face pe baza unui plan de situatie reactualizat, cu integrarea in lotizarecare sa ilustreze respectarea regulilor proprii lotizarii respective
- Reparatii, amenajari si extinderi cu functiunea de locuire;
- Se admit mansardari doar la imobilele parter, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate aferente nivelului mansardei de maximum 80% din aria unui nivel curent
- Demolari si desfiintari de spatii existente in conditiile legislatiei in vigoare

- Taieri si defrisari de vegetatie inalta, numai in masura in care aceasta impiedica eventuale lucrari in completarea celor existente si numai in conditiile obtinerii autorizatiilor prevazute de lege (acord / autorizatie de mediu s.a.)
- Amplasare de echipamente tehnico-edilitare se va face in baza conditiilor impuse prin avizele de specialitate, inclusiv avizului de mediu, gospodaria apelor si sanatatea populatiei cu respectarea zonelor de protectie
- Lucrari pentru diminuarea riscurilor naturale (de regularizare a apelor, de prevenire a alunecarilor de teren) in baza unor studii de specialitate
- Dotari publice;
- Comert, activitati artisanale;
- Lucrari de saptari arheologice;
- Lucrari legate de reseaua de drumuri.

In zona cu locuire si functiuni complementare a localitatii se poate construi, cu prevederea categoriilor de zone de protectie ce afecteaza amplasamentul (ex.: zona de protectie sanitara a apelor, tehnologica a drumurilor si caili ferate, etc.)

#### **Utilizări interzise**

- Orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei
  - În această categorie se includ și depozitele pentru comerț cu ridicata (en gros) al produselor alimentare și nealimentare care sunt generatoare de trafic intens.
  - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
  - Depozități de materiale refolosibile
  - Platforme de pre colectare a deșeurilor
  - Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane
  - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- locuințe, pe parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate
- este interzisă autorizarea de locuințe în zonele care prezintă riscuri naturale previzibile (inundații, alunecări de teren, s.a.)
- este interzisă construirea la o distanță mai mică de 50 m față de liziera pădurii
- construcții de locuințe în blocuri
- amenajări de campinguri pe domeniul - instalarea de chioscuri pe domeniul public, fără aprobarea unui PUD;
- orice construcție și extindere de construcție definitivă în zonele cu interdicție definitivă de construire

Sunt de asemenea interzise următoarele funcțiuni:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (pentru 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse sau prin programul de activitate
- unități poluante care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (masini zgomotoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili solizi și lichizi, deseuri, masini uzate

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare sau productie terenul vizibil din circulatiile publice
- autobaze si statii de intretinere auto
- defrisari necontrolate

### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile privind orientarea față de punctele cardinale de la cap. 2 din prezentul regulament și anexa nr. 3 din RGU.

În cazul clădirilor de locuit la care nu se poate respecta însorirea tuturor încăperilor de locuit, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

Igiena și confortul locuirii se va realiza atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane.

Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea configurației arhitecturale existente.

În cazul zonelor construite compact și pe aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate obligatoriu pe aliniament cu respectarea configurației existente specifice.

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

În toate situațiile, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile reglementărilor de mai sus, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ sau PUD în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

#### **Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime la cornișe să depășească cu mai mult de 1,5 m cornișele învecinate.

Stabilirea înălțimii construcțiilor nu se poate face decât pe baza analizei situațiilor distincte în corelarea cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care acestea vor fi amplasate și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului construit existent și a celui tradițional;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității și a compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonă prin analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare asupra capacității rețelelor tehnico edilitare din zonă;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Pentru zona centrală a localității se propune păstrarea specificului arhitectural tradițional al zonei cerință esențială în vederea păstrării unei amprente locale specifice, tradiționale și valoroase.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei, cu imprimarea unei amprente locale și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

Analiza caracteristicilor unei construcții astfel încât aceasta să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției - volumetrie simplă, acoperiș tip șarpantă;
- materiale de construcție utilizate pentru învelitori - țiglă de orice fel, în nuanțe de roșu sau maroniu: învelitorile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională; se interzice utilizarea tablei zincate ca atare sau azbociment
- finisaje exterioare - tencuieli exterioare obișnuite drișcuite și zugrăveli în diverse culori . Se interzice utilizarea tencuielilor exterioare speciale cu terasit sau cu mozaic din piatră de marmură care sunt materiale nespecifice . Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri
- culorile ansamblului și ale detaliilor vor urmări armonizarea cu detaliile și culorile clădirilor învecinate.
- se vor prelua detalii ornamentale de la casele cu o arhitectură vernaculară valoroasă pentru refacerea și păstrarea unei amprente locale secifice.
- amenajarea curților se va face tinand seama de proportia intre suprafetele pavate si cele verzi, cu trotuare de garda, accese auto si/sau pietonale, platforme pavate utilizand materiale naturale
- se interzic suprafetele betonate si impermeabile

### **Procentul de ocupare al terenului**

Regulamentul general de urbanism stabilește POT maxim pentru zonele centrale - la 80%. Situația concretă însă demonstrează că acest procent mare de ocupare a terenului este o sursă de disconfort .

POT max propus =30 - 60% (procentul maxim doar în situațiile bine justificate).

### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

În zona centrală imobilele se vor racorda la rețeaua de apă iar în absența rețelei publice de canalizare a apelor uzate menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, până la realizarea unui sistem centralizat de canalizare.

### **Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, urmărindu-se posibilitatea de îmbunătățire a microclimatului local.

Spațiile verzi și plantate existente ajunse într-o fază avansată de îmbătrânire vor trebui restructurate astfel, încât acestea să asigure vizibilitate, să pună în valoare spațiul construit și în același timp să nu pună în pericol construcțiile sub aspectul stabilității.

### **Împrejmuiri**

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a). împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b). împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblului.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se vor evita împrejmuirile din lemn și din plasă de sârmă mai ales pentru cele de pe aliniament. Se interzic împrejmuirile din panouri prefabricate de beton armat.

Portile se vor deschide obligatoriu spre incinta.

Materialele utilizate pentru împrejmuiri vor fi: la socluri, caramida aparentă sau tencuită, piatra naturală sau placaje de piatră iar la partea superioară grilaje metalice sau din lemn. Se vor evita împrejmuirile din stâlpi de lemn, beton și din plasă de sârmă mai ales pentru cele de pe aliniament. Se interzic împrejmuirile din panouri prefabricate de beton armat.

Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale rezistente, bine ancorate, prevăzute cu mecanisme de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, vopsite în culori distincte față de mediul ambiant.

**L.M. ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2**

În cadrul unităților teritoriale de referință, pentru terenuri incluse și cu alte destinații se aplică suplimentar reglementări specifice funcțiunii respective .

**1. Generalități - caracterul zonei**

Funcțiunea predominantă locuirea.

Funcție de natura clădirilor și tipul de gospodărie, zona se compune din următoarele subzone:

- locuințe individuale existente cu regim de înălțime majoritar parter , cu caracter RURAL și POT < 10% ,

- locuine individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+2 (P+2+M) cu anexe gospodărești de tip rural în SUBZONA LM

- locuințe de vacanță individuale, cu regim mic de înălțime - SUBZONA LV.

Funcțiuni complementare: instituții, servicii, comerț. mica producție.

**2. Utilizare funcțională**

**Utilizări permise:**

Locuine individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+2 (P+2+M) cu anexe gospodărești de tip rural în SUBZONA LM și cu interdicție de amplasare a unor astfel de anexe în SUBZONA LV

Amplasarea anexelor gospodărești pentru creșterea animalelor va trebui să respecte prevederile art. 14 din Normele de igienă privind mediul de viață al populației și anume:

- amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare - de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine - se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor (Art. 16 - din Ordinul nr 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

**Utilizări permise cu condiții:**

a) construcții administrative

b) construcții comerciale

- unități de comerț alimentar de folosință zilnică (ca funcțiune complementară)

- unități de alimentație publică care vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe. Funcționarea acestora va fi condiționată de obținerea autorizației de mediu.

c) construcții de cult

d) construcții de cultură

e) construcții de învățământ

- f) construcții pentru sănătate
- g) construcții și amenajări sportive de interes local
- h) construcții de turism

În afara funcțiunii dominante, celelalte funcțiuni sunt fie complementare și, deci utile în mod direct unei comunități restrânse cum este o zonă funcțională, fie compatibilă și în acest caz utilitatea lor nu este obligatorie să se restrângă la nivelul subzonei.

În cazul în care se solicită autorizarea construirii unui obiectiv cu o funcțiune compatibilă zonei, dar a cărei utilitate depășește necesitățile zonei funcționale se va apela la întocmirea și aprobarea conform prevederilor legale a unui Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu, care va trebui să analizeze toate implicațiile amplasării obiectivului propus - respectarea însoțirii vecinătăților, încadrarea în capacitatea de echipare tehnico-edilitară etc.

Se admit funcțiuni compatibile sau complementare cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp Adc și să nu genereze transporturi grele

i) Unități de mică industrie și de prestări servicii nepoluante și care nu generează un trafic important de persoane și mărfuri.

În conformitate cu Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației:

a). Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada unității și perimetrul locuinței sau a altei funcțiuni protejate învecinate. Pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. Reglementarea acestei situații este necesară și pentru situațiile de vecinătate între o zonă de locuințe și o zonă de activități productive. În acest caz zona liberă de 15 m se va planta cu arbori ca perdea de protecție.

b). La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.) , cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

### **Utilizări interzise**

- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp Adc, sau generează un trafic important de persoane și mărfuri
- activități productive care prin activitatea lor produc zgomot, vibrații sau poluează apa, aerul, solul, care generează trafic intens (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu) sau care prezintă riscuri tehnologice.
- unități zootehnice
- unități de transporturi
- stații de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide.

- depozite en gros
  - depozite de materiale refolosibile
  - platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine
- între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate, se vor prevedea zone verzi de protecție sanitară. Prin teritorii protejate, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.
- nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțe poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele de stat în vigoare.

### **3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor caracteristici ale parcelelor**

#### **Caracteristici ale parcelelor**

Pentru a fi construibilă o parcelă pentru locuințe, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă o suprafață minimă de 150mp.
- să aibă un front la stradă de 6,0m în cazul locuințelor înșiruite, minim 9,0m în cazul locuințelor cuplate și minim 12,0m în cazul locuințelor izolate.
- în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală, trebuie să fie de 12,0m în cazul locuințelor izolate.

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor în forme geometrice regulate, cât și celor neregulate, dar și în condițiile existenței rețelelor de apă și canalizare, sau realizarea acestora în sistem colectiv.

Pentru ca o parcelă pentru locuințe să fie construibilă când sunt necesare amenajări în sistem local pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, trebuie să aibă o suprafață minimă de 750 mp

#### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Față de aliniament definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat, construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă, aceasta fiind situația care trebuie respectată în cazul fronturilor construite compacte.
- retras de la aliniament, în cazul înscrierii în regimul de aliniere existent, al lărgirii drumului, obținerii unor distanțe de protecție la o arteră de mare circulație etc.

În acest ultim caz, lipsa aliniamentului la construcții existente poate fi un element de particularizare, purtător de calitate, ceea ce impune pentru noile construcții acceptarea amplasării

pe aliniamente variabile, iar alinierea principală va fi considerată ca retragerea minimă față de aliniament.

#### **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Se vor respecta prevederile codului civil și a Normelor de igienă privind mediul de viață al populației.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore zilnic la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța între clădiri să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc.

#### **Condiții de acces și drumuri**

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare, privind proiectarea și execuția acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă etc.

Parcajele și garajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public, în interiorul incintei proprii.

#### **Procentul de ocupare a terenurilor**

P.O.T. exprimă limita maximă din suprafață, permis să fie ocupată la sol cu construcții, menționând o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Locuințe cu loturi individuale P.O.T propus = max 40%

Locuințe cuplate sau înșiruite P.O.T. propus = max 35%

#### **Coeficientul de utilizare a terenurilor**

C.U.T. este raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului

C.U.T propus = max 0,80

#### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime propus este cuprins între P și P +1E +M, accidental

P + 2E în cazuri justificate de închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectivă, necesitatea obținerii unei dominante, etc.

#### **Condiții de echipare edilitară**

Orice construcție nouă va trebui să fie racordată la rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și de canalizare a apelor uzate menajere și va trebui să rezolve prin reamenajarea spațiilor existente sau amenajare de spații noi problema colectării deșeurilor menajere în containere.

În situația în care, o localitate nu dispune de rețea publică de alimentare cu apă potabilă, se admite alimentarea cu apă din puțuri condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare iar în absența rețelei publice de canalizare a apelor uzate menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare până la finalizarea lucrărilor de canalizare.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Fără a neglija caracterul general al zonelor și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate, se va urmări în primul rând ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și a aspectului urbanistic în general.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.; se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei zincate sau din aluminiu pentru acoperirea clădirilor principale, garajelor sau anexelor.

### **Staționarea autovehiculelor**

Amplasarea construcțiilor noi, indiferent de funcțiunea pe care o va adăposti, va trebui astfel realizată încât să fie rezolvată problema spațiilor de parcare a autovehiculelor (proprii sau a eventualilor musafiri și clienți) și a garajelor necesare în spațiul propriei incinte și o dată cu realizarea investiției de bază.

În cazul în care amplasarea unei construcții noi nu are la bază un P.U.Z actualizat, aceasta se va aviza și aproba pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu întocmit prin grija beneficiarului.

### **Spații libere și spații plantate**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă

Spațiile neconstruite și neocupate de accese trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu arbori.

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și de pomi fructiferi care favorizează stabilizarea versanților

### **Împrejmuiri**

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor avea o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

## **I.S. Zona pentru instituții publice și servicii de interes general**

### **Cap. 1. Generalități - caracterul zonei**

Funcțiunea dominantă: Instituții publice și servicii cu următoarele subzone:

- construcții administrative - IS.a
- construcții comerciale - IS.co
- construcții de cult - IS.ct
- construcții de cultură - IS.c
- construcții de învățământ - IS.i
- construcții de sănătate - IS. s
- construcții și amenajări sportive - IS.st
- alte categorii de instituții publice sau servicii - IS.sv

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt toate funcțiunile necesare bunei desfășurări a activităților funcțiunilor de bază.

### **Cap. 2. - Utilizarea funcțională a terenurilor**

#### **Utilizări permise**

Toate tipurile de construcție și amenajări specifice activităților de bază ale fiecărei subzone funcționale.

#### **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții și amenajări specifice activităților de bază, construcții cu funcțiuni complementare sau compatibile cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele organelor administrației publice specializate ( zona de protecție a drumurilor publice, zona de protecție a cursurilor de apă, digurilor, etc.).

Este recomandabil ca de regulă obiectivele aparținând instituțiilor publice și serviciilor, să se autorizeze pe baza aprobării unui PUZ sau PUD.

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

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

##### **Orientarea față de punctele cardinale**

- Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare.

- Condițiile de orientare a construcțiilor de cult sunt date de specificul cultului

- Construcțiile de cultură cuprinzând: muzee, expoziții, biblioteci, complexe culturale, vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

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

Dispensarele (policlinici rurale), centrele de recoltare sânge, centrele de medicină preventivă, stațiile de salvare, farmaciile vor avea cabinetele orientate sud, sud-est, iar laboratoarele și serviciile tehnice orientate nord.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Pentru construcțiile și amenajările sportive vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi prin:

- copertine
- plantații de arbori și arbuști
- parasolare sau geamuri termopan reflectorizante. la pereți vitrali orientați sud-vest sau vest ai sălilor de sport.

Terenurile de sport în aer liber, și piscinele acoperite sau descoperite vor fi orientate cu axul longitudinal pe direcția nord-sud cu abatere de 15 , respectiv 20 grade spre vest sau spre est.

Construcțiile de agrement vor fi orientate sud, sud-vest sau est.

Construcțiile de turism vor avea orientarea nord pentru spațiile de tehnice și anexele.

##### **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

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

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile de mai sus este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ sau PUD în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respect

- a). distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- b). distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- în regim închis - înșiruite - cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite de calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil, acestea au un caracter minimal și vor fi corectate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților, respectarea zonelor de protecție unde este cazul (amenajări comerciale, unități sanitare);
- conservarea specificului țesutului localităților, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, un regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise.

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

#### **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se vor determina conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construcție eliberate de administratorul acestora. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri dacă au arie mai mare de 600

mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante-rampe carosabile ) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospeciailor de intervenție sunt 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional) se asigură accese numai pentru personalul de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Pentru realizarea acceselor carosabile este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă de asemenea pentru avizare tuturor factorilor (deținătorii de rețele) din zonă.

Instituțiile (clădirile) publice destinate:

- sportului
- turismului
- învățământului
- muzee, expoziții, biblioteci
- spații comerciale

vor fi astfel proiectate și realizate încât să permită accesul și circulația în interiorul acestora a persoanelor handicapate cu respectarea prevederilor Normativului de Amenajare și Adaptare a Clădirilor și Locurilor Publice la Cerințele Persoanelor Handicapate – indicativ C 239 - 94

#### **Accese pietonale**

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

Accesul pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public.

Accesul pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta prevederile Normativului de Amenajare și Adaptare a Clădirilor și Locurilor Publice la Cerințele Persoanelor Handicapate – indicativ C 239 – 94

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

##### **Racordarea la rețelele tehnico - edilitare**

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică, telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

În situația în care, parte din localitate nu dispune de rețea publică de alimentare cu apă potabilă, se admite alimentarea cu apă din puțuri condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare iar în absența rețelei publice de canalizare a apelor uzate menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare până la finalizarea lucrărilor de canalizare.

### **Realizarea de rețele edilitare**

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

Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice și numai după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate, serviciilor publice descentralizate din județ sau a regiilor de specialitate subordonate consiliului local funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea unui monument prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

#### **Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)**

POT exprimă limita maximă de suprafață, permis să fie ocupată la sol cu construcții.

#### **Subzona IS.i - unități de învățământ**

Amplasamentele se vor organiza în patru zone dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ după cum urmează:

- zona ocupată de construcție
- zona curți de recreație
- zona terenurilor și instalațiilor sportive
- zona verde inclusiv grădina de flori

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale o suprafață de 20 mp/elev.

POT maxim = 25% teren ocupat de construcții  
= 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

#### **Subzona IS.s - unități sanitare**

Amplasamentele se vor organiza în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții

- zona accese, alei, parcaje
- zona verde cu rol decorativ și de protecție

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale, amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții
- zona ocupată de spații de joacă
- zona pentru spațiu tehnico - gospodăresc
- zona verde de parc și alei.

POT maxim pentru construcții va fi de 20%.

### **Subzona IS.c - unități de cultură**

#### **IS.st - unități sportive**

Pentru construcțiile cu destinația: săli de reuniune, cămine culturale, terenuri sportive amenajate cu gradene, etc, având un număr de minimum 200 de locuri se va prevedea un spațiu amenajat exterior construcției cu o suprafață de 0,6 mp/loc în afara spațiului destinat circulației publice.

La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor de 10 - 20 % din suprafața totală a terenului pentru construcții culturale și minimum 30% din suprafața totală a terenului pentru construcțiile și amenajările sportive.

Pentru construcțiile și amenajările sportive, amplasamentele trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții
- zona pentru spații verzi
- zona pentru alei, drumuri și parcaje

POT maxim:

50% - pentru construcții și amenajări sportive

20% - pentru alei, drumuri și parcaje

30% - pentru spații verzi

### **Subzona IS.co - unități comerciale**

- zone comerciale POTmax. = 85%
- zone mixte POTmax. = 70%

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

### **Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În cazuri speciale ,când se dorește depășirea nivelului de înălțime propus acesta se va putea susține printr-un PUZ sau PUD avizat și aprobat conform legii.

Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate al terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă , cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

#### **Racordarea la rețelele tehnico - edilitare**

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică, telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

În situația în care, o parte din localitate nu dispune de rețea publică de alimentare cu apă potabilă, se admite alimentarea cu apă din puțuri condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare iar în absența rețelei publice de canalizare a apelor uzate menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare până la finalizarea canalizării.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele unde nu există rețele publice de apă și canalizare se va face cu avizul organelor administrației publice competente în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem local care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit normativelor în vigoare la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea unui monument prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi** **Parcaje**

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

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire eliberată de primarul municipiului Bistrița, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform anexei nr.5 la Regulamentul general de urbanism.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând cont și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele necesare, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

### **Spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr.6 la Regulamentul general de urbanism astfel:

- pentru construcții administrative și financiar bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 10 - 15% din suprafața terenului;
- pentru construcții comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de agrement în proporție de 2 - 5% din suprafața totală a terenului ;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și odihnă în suprafață de 10 - 20% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție și parcuri organizate în suprafață de 10 - 15 mp/bolnav.
- pentru creșe și leagăne de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil;
- pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate în suprafață de minimum 25% din suprafața totală a terenului.

### **Împrejurimi**

Împrejurimile pot fi opace necesare protecției împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, sau transparente, decorative sau gard viu.

În toate cazurile, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Către aliniament, împrejuririle vor fi de preferință transparente, excepțiile putând fi determinate de funcțiunile clădirilor (obiective speciale etc.) , sau de modul tradițional de realizare a împrejuririlor în zona respectivă.

Către limitele laterale și posterioare, împrejuririle vor fi de preferință opace, cu o înălțime minimă de 2 m.

## **I / A - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE**

**A - Zona de activități predominant agro – industriale**

**I - Zona de activități predominant industriale**

### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Funcțiunea dominantă:**

- Întreprinderi industriale și agricole în zonele I și A

**Funcțiuni complementare:**

- căi de comunicație rutiere și feroviare și construcții aferente:
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- servicii compatibile funcțiunii zonei
- clădiri administrative - sedii de birouri
- locuințe de serviciu

### **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Utilizări permise**

- activități productive industriale în subzona I și activități agroindustriale și agricole în subzona A (de mici dimensiuni în intravilanul actual)
- activități social administrative necesare activităților productive
- activități comerciale și prestări servicii specifice zonelor (comerț en gros, comercializare produse industriale etc) , comerțul alimentar și unitățile de alimentație publică vor fi în general de mici dimensiuni, răspunzând necesităților populației din zonă și se vor autoriza în baza avizului organelor administrației publice specializate.

**Utilizări permise cu condiții**

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru eliberarea acordului de mediu, conform Anexei nr. II la Legea nr. 137/1995, precum și construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, se vor autoriza numai în condițiile impuse prin acordul de mediu.

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

**Utilizări interzise**

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă.

Unități a căror posibilă poluare depășește limitele parcelei sau după caz când zona de protecție necesară nu se încadrează în limitele acesteia.

Construcții și amenajări amplasate către drumurile principale (D.J, sau C.F) care prin natura lor au un aspect dezagreabil. Se va urmări retragerea unor astfel de unități de la fronturile

acceselor principale în localități sau spre calea ferată și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

### **Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

#### **Accese**

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu accesul asigurat dintr-o cale de circulație publică în condiții în care să fie permisă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de necesitate.

În corelație cu accesul se vor rezolva pe parcela proprie și un număr de parcaje pentru folosință proprie și vizitatori după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100mp -un loc de parcare la 25mp
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp -un loc de parcare la 150 mp
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp -un loc de parcare la o suprafață de 100mp

#### **Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenurilor**

- Pentru zonele industriale / agricole nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- Pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate;
- Având în vedere prevederile art. 6.10 din Anexa nr.6 din Regulamentul general de urbanism și anume: pentru construcțiile industriale / agricole vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

**POT** max = 80% (inclusiv alei, parcaje, platforme tehnologice)

#### **Condiții de echipare edilitară**

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

Se poate deroga de la prevederile de mai sus, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.

În cazul zonelor care nu dispun de un sistem centralizat de alimentare cu apă și evacuarea apelor uzate menajere, cu avizul organelor administrației publice specializate, se pot realiza soluții de echipare în sistem individual sau de grup, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale, ori ale investitorilor interesați, sau care nu beneficiază de fonduri, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate, iar către arterele principale de circulație să fie amplasate cu precădere construcțiile sociale și administrative.

## **CAPITOLUL IV: ZONA DE AGREMENT, TURISM, AMENAJĂRI SPORTIVE, SPAȚII VERZI - P**

### **IV. 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Funcțiunea dominantă:** Agrementul

Turism

Amenajări sportive

Spații verzi amenajate, perdele de vegetație

**Funcțiuni complementare:**

- locuințe individuale fără anexe pentru creșterea animalelor
- Instituții publice sau servicii nepoluate și care ridică și completează nivelul funcțiunii de bază a zonei
- dotări turistice ce nu stânjesc caracterul general al zonei
- amenajări și construcții sportive

### **IV. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Utilizări permise**

- amenajări de parcuri, zone de agrement
- amenajări pentru sport și recreere inclusiv dotările aferente
- obiective turistice – pensiuni, camping, alimentație publică

**Utilizări permise cu condiții**

Construcții cu funcțiuni compatibile sau complementare în zonele de amenajări pentru turism, sport și recreere (agrement) cu condiția subordonării aspectului acestora (regim de înălțime, volumetrie, finisaje exterioare etc.) funcțiunii dominante

**Utilizări interzise**

- orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală
- depozitarea deșeurilor

### **IV. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

- suprafața ocupată de clădiri și circulație să nu depășească, cumulativ, 40% din suprafață
- înălțimea maximă a clădirilor - 10m, cu posibile derogări susținute printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată conform legii
- aspect exterior - clădirile, prin localizare, dimensiuni sau aspect să nu afecteze situl peisagistic

## CAPITOLUL V - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G

### V. 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Funcțiunea dominantă:** Construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității, cimitire

Compusă din :

- cimitire existente

**Funcțiuni complementare:** - nu se recomandă

### V. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Utilizări permise**

- cimitire

**Utilizări permise cu condiții**

- cimitir, cu condiția existenței unei documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii și realizării unei perdele de protecție spre zonele învecinate.

Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate (ex: propunere Stație de epurare)

- în zonele învecinate se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 privind zonele de protecție.

- în jurul cimitirelor existente, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 536 din 1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, a fost instituită o zonă de protecție sanitară de 50 m lățime, în interiorul căreia se interzice amplasarea obiectivelor care prin specificul activității lor, necesită o protecție specială și anume: locuințe, instituții social – culturale și medicale, obiective destinate turismului, odihnei și recreerii, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

### V.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice și spre vecinătăți.

## CAPITOLUL VI - CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO - EDILITARE - TE

### VI. 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Funcțiunea dominantă:** Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare

**Funcțiuni complementare:** nu se recomandă

### VI. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Utilizări permise**

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare

### VI.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE

### ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- se va avea în vedere caracterul zonei în care se înserează
- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control - conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- pentru instituțiile ce se realizează în cadrul zonei, se mențin indicatorii maximi admisibili ai zonei IS:

**POT** - max. 50%

**CUT** - max. 1,5 mp Ad/mp teren

- aspectul exterior: atunci când construcțiile nu sunt sedii de întreprinderi, clădiri de birouri sau construcții reprezentative se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice

### ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ:

Conform prevederilor din H.G. nr. 930 din 11 august 2005, sunt supuse protecției sanitare sursele de apă din apele subterane și de suprafață, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare și de instalațiile de tratare și pompare a apelor uzate. Protecția sanitară se realizează prin instituirea zonelor de:

2.1.). - Protecție sanitară cu regim sever, care cuprinde terenul împrejmuit din jurul sursei de apă (construcțiilor și instalațiilor), unde este interzisă orice folosință sau activitate care prin natura lor ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea acestora. În aceste zone sunt interzise:

- a). Amplasare de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sistemului de alimentare cu apă;
- b). Efectuarea de explozii și de excavații de orice fel;
- c). Depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatarea sistemului;
- d). Traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat;
- e). Deversarea de ape uzate, chiar dacă acestea sunt epurate complet;
- f). Navigarea și acostarea de ambarcațiuni;
- g). Pescuitul și scăldatul;
- h). Recoltarea gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor;
- i). Utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fito-farmaceutice;
- j). Irigarea cu ape care nu au caracter de potabilitate;
- k). Folosirea tracțiunii animale;
- l). Pășunatul.

2.2.). - Protecția sanitară cu regim de restricție, cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a apei la surse sau la construcțiile și instalațiile aferente sistemului de alimentare cu apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară de restricție, vor fi folosite de către deținătorii acestora, potrivit destinației lor, cu respectarea următoarelor interdicții:

- a). Utilizare îngrășămintelor animale;
- b). Utilizarea substanțelor fito-farmaceutice;
- c). Irigarea cu ape uzate;
- d). Crescătorii de animale;
- e). Efectuarea de săpături sau excavații care distrug cantitatea stratului de acoperire a

pânzelor de apă captate;

f). Amplasarea de cimitire, rampe de gunoaie, locuri de spălare a autovehiculelor, terenuri de sport și locuri de agrement.

Limitele zonelor de protecție sanitară (perimetrele de regim sever și cele de restricție) pentru sursele de apă, rezervoarele de înmagazinare a apei potabile, stația de repompare propusă pentru apă potabilă, stațiile de pompare apă uzată menajeră propuse (4 bucăți) propuse, precum și pentru stația de epurare propusă, sunt prezentate în planul de situație anexat, și sunt următoarele:

Nr.	SPECIFICAȚIE	Protecție sanitară cu regim sever (PSRS)	Protecție sanitară cu regim de restricție (PSRR)
1	Dren captare apă cu L = 130 m și Dn = 300 mm, amplasat pe Valea Strugarului, și stația de tratare apă amplasată în capătul aval al drenului (obiective existente, în funcțiune) exterior-	L = 160 m; l = 10 m S = 160 m x 10 m = 1.600 mp. Împrejmuire cu gard cu înălțimea h = 2 m., din plasă de sârmă.	- În amonte= 300 metri în exteriorul limitei PSRS; - Lateral=150 m. în exteriorul limitei PSRS; - În aval = 50 m. în rul limitei PSRS.
2	Rezervor cilindric de apă din POLSTIF, cu V = 100 mc., montat subteran, orizontal, pentru etapa 1. (obiectiv existent, în funcțiune)	L= 30 m; l = 20 m; S= 30 m x 20 m = 600 mp. Împrejmuire cu gard cu h= 2m. Conține spațiul necesar pentru montarea a încă 2 rezervoare de apă cu V = 100 mc. fiecare.	Lateral pe toate laturile = 100 metri în exteriorul limitei PSRS.
3	Stație subterană de repompare apă potabilă, ce va fi amplasată în zona gării CFR Poiana Ilvei (obiectiv propus pentru etapa 2 de dezvoltare a sistemului centralizat de alimentare cu apă).	L = 5 m ; l = 2,5 m S = 12,5 mc Va fi împrejmuțită cu gard cu h = 2 m.	-
4	Stații de pompare ape uzate=4 buc. (SPAU).(obiectiv propus)	S=10m x 10 m = 100 mp/ buc.; Vor fi împrejmuțite fiecare cu gard cu h=2m.	-
5	Stația de epurare a apelor uzate menajere (SE) (Obiectiv propus)	S = 30 m x 53,33 m = 1.600 mp. Va fi împrejmuțită cu gard cu h = 2 m	

## CAPITOLUL VII -ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE - CC

### VII 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Funcțiunea dominantă:** Căi de comunicație

Compusă din:

- căi rutiere
- căi feroviare

**Funcțiuni complementare:** servicii compatibile funcției de bază a zonei.

Modernizarea străzilor și a drumurilor agricole se vor face cu avizul administratorului drumului .

- Se vor respecta zonele de siguranță și de protecție a drumurilor județene, zonele construite, în zonele de extindere a localităților și în afara acestora.
- Se vor amenaja și reabilita trotuarele îndeosebi în zona drumului județean și a străzilor intens circulate.
- Amenajarea intersecțiilor și semnalizarea acestora, realizarea, semnalizarea și întreținerea alveolelor pentru stațiile mijloacelor de transport în comun, amenajarea locurilor de parcare în zonele aglomerate.
- Asigurarea iluminatului public pe timpul nopții pe traseul drumurilor publice.
- Instalarea, aplicarea și întreținerea mijloacelor de semnalizare rutieră și a echipamentelor destinate siguranței circulației, să fie efectuate conform standardelor în vigoare pe întreaga rețea de drumuri publice din localitățile comunei, ținând și evidența acestora.

### VII. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Utilizări permise**

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- parcaje publice
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare
- echipamente publice compatibile cu terenuri feroviare
- lucrări de terasamente

**Utilizări permise cu condiții**

- incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie
- se impune delimitarea clară prin garduri sau garduri vii a terenului aferent activității feroviare, în conformitate cu regulile de securitate feroviară
- modernizarea intersecțiilor conform studiilor de circulație.

**În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor:**

a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică

d) instalații de semnalizare, centralizare bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

**Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul "Companiei Naționale a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.**

Zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m măsurată de la axa cailor ferate, iar în zona de siguranță de 20m sunt interzise.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome 'C.N.C.F.R.: și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- a) căi ferate industriale
- b) lucrări hidrotehnice
- c) traversarea cailor ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

#### **Utilizări interzise**

Se interzice orice construcție sau amenajare în zonele cu interdicții temporare de construire sau cu restricții și anume:

- în intersecțiile care trebuiesc modernizate, până la precizarea soluțiilor definitive
- orice construcție care prin amplasarea configurației sau exploatarea impiedică asupra bunei desfășurări organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane.
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea de substanțe inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii, deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului

Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute mai sus este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de C.N.C.F.R.

Amenajările și instalațiile de manipulare, transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute mai sus, se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului C.N.C.F.R. și cu autorizația Ministerului Transporturilor.

### **VII.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

- pentru toată zona CC - caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control - conform necesităților tehnice și normelor specifice și respectarea amenajărilor propuse în proiectele de specialitate:

- aspect exterior - se recomandă ca:

- noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasarea, dimensiunile sau aspect caracterul zonei în care se înscrie;

- să se realizeze o perdea de protecție pe întreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul comunei și a arterelor principale de circulație, în general cele de tranzit;

- tuturor arterelor rutiere să li se efectueze plantări sau îndesiri de-a lungul lor.

- parcajele publice să fie plantate și înconjurate de gard viu de 1,20 m înălțime.

Căile rutiere vor fi conformate dimensionate și echipate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare:

- persoanele handicapate să poată accede în/din vehicul

- persoanele handicapate să poată să se angajeze în traversări

La proiectarea și execuția căilor rutiere se vor respecta prevederile Normativului de Amenajare și Adaptare a Clădirilor și Locurilor Publice la Cerințele Persoanelor Handicapate – indicativ C 239 – 94

## **CAPITOLUL VIII - TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE - RN**

### **CARACTERUL ȘI FUNCȚIUNEA ZONEI**

- terenuri instabile, fără lucrări de stabilizare, cu interdicție temporară de construire;

- în funcție de efectuarea de lucrări de stabilizare și precizarea condițiilor de construire, se poate ridica interdicția de construire.

- terenuri inundabile, conform datelor furnizate de SGA Bistrița-Năsăud, cu interdicție temporară de construire;

- în funcție de efectuarea lucrărilor hidrotehnice necesare - îndiguri, apărări de maluri etc., se poate ridica interdicția de construire

## CONDITII GENERALE PRIVIND ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

In Cap. IV. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE, sunt specificate care dintre avizele urmatoare sunt obligatorii pentru eliberarea autorizatiei de construire pentru fiecare UTR din localitate:

- a) avizul SC. ELECTRICA SA - pentru protectia liniei de inalta tensiune ori pentru amplasarea obiectivelor in apropierea altor genuri de retele electrice;
  - b) avizul S.N.C.F.R. si aprobarea Ministerului Transporturilor, pentru obiectivele ce se vor amplasa in zona de protectie a infrastructurii cailor ferate romane;
  - c) avizul S.G.A. privind protectia râurilor, conform Legii Apelor si Ordinului Ministerului Mediului ;
  - d) avizul Distrigaz SA Sucursala Bistrita ( daca sunt retele de gaz),
  - e) acordul:-C.N.A.D.R. pentru drumurile nationale  
- Consiliilor judetene si consiliilor locale pentru drumurile judetene, comunale si strazi
  - f) avizul Statului Major de Aparare Locala Bistrita - Nasaud, pentru orice fel de constructie - ( in afara de anexele gospodaresti);
  - g) obligativitatea obtinerii Avizului Statului Major de aparare locala Judetean pentru orice constructie, cu urmatoarele precizari:
    - constructiile noi cu destinatie locativa, prevazute a avea cel mult doua apartamente, se avizeaza fara conditii de adapostire.
    - Imobilele cu destinatie locativa, cu cel mult P + 3 nivele sau maxim 12 apartamente, se realizeaza cu adapost de aparare civila, dar fara instalatie de ventilatie
- Imobilele cu destinatie locativa cu mai mult de P + 3 nivele sau mai mult de 12 apartamente, se realizeaza cu adapost de aparare civila, incluzand toate instalatiile necesare (inclusiv instalatia de filtro-ventilatie)
- Constructiile cu alta destinatie decat cea locativa (social-culturala, mica si mare industrie, comert, agrozootehnica, birouri, anexe tehnico-sociale etc.) se vor aviza astfel:
    - a ) constructiile cu caracter provizoriu si cele cu suprafata totala desfasurata mai mica de 150 mp, se avizeaza fara conditia spatiilor de adapostire.
    - b ) Constructiile cu suprafata totala desfasurata mai mare de 150 mp, se avizeaza cu conditia realizarii spatiilor subterane.
- NOTA:** sunt exceptate constructiile cu orice destinatie, care se vor realiza in zonele cu exces de umiditate
- g) avizul Ministerului Culturii in zonele si siturile de protectie ale monumentelor si ansamblurilor istorice, arheologice, de arhitectura si arta de interes national,
  - h) obligatia degrevarii terenurilor delimitate ca situri arheologice, de sarcinile arheologice inaintea inceperii oricaror lucrari de construire.  
Aceasta implica anuntarea inceperii oricaror lucrari de construire cu 7 zile inainte si sprijinul in vederea executarii saptaturilor arheologice de salvare.
  - i) avizul Grupului de Pompieri Bistrita-Nasaud, pentru obiectivele care intra sub incidenta HG nr.571/1998 (constructiile care se supun avizarii sau autorizarii P.S.I.).
  - j) avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Bistrita, pentru obiectivele care cad sub incidenta Legii Protectiei Mediului

k) pe traseele cu retele telefonice se vor respecta conditiile ce se vor stabili in Avizul eliberat de Directia de Telecomunicatii Bistrita Nasaud.

Ordinul comun al M.L.P.A.T. (nr. 34/N/07.11.1995), M.I. (nr. 3422/01.08.1995), M.Ap.N (nr.M30/02.11.1995), S.R.I. (nr. 4221/08.08.1995) prevede obligativitatea obtinerii Avizului M.Ap.N. prin Statul Major General al M.I. si S.R.I. pentru lucrari ce urmeaza a fi executate in zona situata la mai putin de 2400 m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan, lucrari ce urmeaza in vecinatatea obiectivelor speciale, situate in intravilan – pe parcele limitrofe, precum si pe cele situate de cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora – daca nu au avizate documentatiile de urbanism (P.U.Z.)

### ÎNTOCMIT

Proiectant general : **S.C. AMI PROIECT S.R.L. BISTRITA**  
**arh. TAMAȘ MARCELA**

**UTR 1 - ZONA CENTRALĂ a loc. POIANA ILVEI**

Unitatea teritorială de referință nr. 1 – zona centrală a localității Poiana Ilvei, este delimitată de străzi existente și limite de parcele, în conformitate cu planșa de delimitări UTR-uri. Ea se delimitează la partea vestică de râul Ilva iar, la partea nord-estică de pârâul Strugarului.

Între aceste limite, se găsesc principalele instituții și dotări de interes comunal, aici regăsindu-se următoarele zone și subzone funcționale:

- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, cu locuințe individuale de tip rural cu

(În această subzonă se pot construi anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu respectarea art. 14 din Normele de igienă privind mediul de viață al populației și anume:- amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 3 capete porcine și 3 bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.)

- zona pentru instituții publice și servicii de interes general cu subzonele:

-construcții comerciale **IS.co.**

-construcții de cultură **IS.c.**

-construcții de învățământ **IS.i.**

-construcții de cult **IS.ct.**

-alte categorii de instituții publice sau servicii **I.S.sv.**

- zona de parcuri și spații verzi - **P**, unde sunt incluse perdelele de vegetație de-a lungul arterelor de circulație și a pârâurilor, zona verde amenajată pentru agrement și sport în terenul recuperat după regularizarea râului Ilva

- zona de construcții aferente unităților agricole care vor avea un caracter redus în acest UTR ce pot reprezenta doar mici ferme piscicole cu dublă funcțiune (economică pentru producție și de agrement-sportivă pentru pescuitul sportiv)

- zona pentru căi de comunicații rutiere - **C.C.r.**, ce cuprinde totalitatea drumurilor existente și propunerea de drum nou pe vechiul traseu al căii ferate **\*\*Regna\*\***, drum care facilitează accesul pentru noile funcțiuni propuse pe terenurile recuperate după regularizarea râului Ilva.

Se vor respecta reglementările cuprinse în capitolul **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR, C-ZONA CENTRALĂ**, precum și prescripțiile specifice de construibilitate conform zonelor și subzonelor funcționale:

**UTR 1 este afectată :**

- de limita zonelor de protecție pentru edilitare,
- de zona de protecție a drumului județean
- de zona de protecție a apelor
- de zona de protecție a căii ferate

**Realizarea intervențiilor și a construcțiilor noi în UTR 1 vor respecta prevederile din prezentul regulament referitoare la zona centrală și la zonele funcționale în prima fază, până la definitivarea unui plan urbanistic zonal a întregului UTR care va analiza și va reglementa păstrarea unei arhitecturi tradiționale, inventarierea**

**construcțiilor cu o arhitectură vernaculară ce se va păstra pentru o amprentă locală, traseul drumului nou propus și funcțiunile pe terenurile libere .**

Realizarea unor instituții publice, servicii sau locuințe colective noi se va face pe baza aprobării unui Plan Urbanistic Zonal, care să analizeze toate implicațiile amplasării unor astfel de obiective în zona centrală

Este recomandat realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru zona centrală pentru analizarea fiecărei clădiri în parte în vederea realizării unui centru de comună cu specific, atractiv și ușor de utilizat.

**Pentru fiecare zonă și zona de protecție se vor urmări prescripțiile din capitolul specific descris în "REGULAMENT"**

**Se vor avea în vedere aspectele reliefate în "GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA NASAUD SI BARGAU din cadrul județului Bistrita Nasaud ".(Ghidul poate fi accesat și descărcat de pe site-ul OAR:**

**<http://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar>**)

**UTR 2 – ZONA SUD VESTICA**

Cuprinde partea sud-vestică a comunei Poiana Ilvei, de la intrarea în localitate până la limita cu zona centrală (râul Ilva).

Funcțiunea dominantă a UTR.2 este **LOCUIREA**

Pentru un control mai bun al intervențiilor în cadrul UTR 2 acesta este împărțit în subdiviziuni, fiecare cu un specific aparte și cu următoarele zone și subzone funcționale

- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, LM.u - cu locuințe individuale de tip rural

În curțile persoanelor particulare se pot construi anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu respectarea art. 14 din Normele de igienă privind mediul de viață al populației și anume:

- amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 3 capete porcine și 3 bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

- zona de gospodărie comunală , cimitire

- zona de depozitare

- zona parcuri și amenajări sportive, spații verzi, **P** cu subzona - **P.v.** - spații verzi amenajate ca perdele de protecție de-a lungul drumurilor, căii ferate, apelor, cimitire, construcțiile tehnico edilitare (stația de epurare-varianta propusă prin studiile de fezabilitate elaborate și stațiile de pompare), chiar dacă acestea se amplasează în extravilan

- zona construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare **T.E.**

- zona pentru căi de comunicație cu subzonele - căi de comunicație rutiere **C.C.r.**, și căi de comunicație feroviară **C.C.f.**

**UTR 2 este afectată :**

- de limita zonelor de protecție pentru edilitare,
- de zona de protecție a drumului județean
- de zona de protecție a apelor și a torentelor
- de zona de protecție a căii ferate
- de zona de protecție a cimitirelor

**Reglementări**

**- Se vor respecta reglementările cuprinse în capitolul *REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*, precum și prescripțiile specifice de construibilitate conform zonelor și subzonelor funcționale:**

Interdicții permanente: - orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului existent al localității și produc disfuncționalități vecinătăților.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul "Societății naționale a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

- în sensul Regulamentului general de urbanism prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R. situată de o parte și de alta a căii ferate.

- în zona căilor de comunicație rutieră (C.C.r.) se va urmări menținerea și îndesirea plantațiilor de-a lungul arterelor de circulație.

Este recomandat realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru zona ce se introduce în intravilan, pentru analizarea fiecărei parcele, pentru crearea în detaliu a unui ansamblu și prescripții specifice pentru poarta de intrare în localitate.

**Pentru fiecare zonă și zona de protecție se vor urmări prescripțiile din capitolul specific descris în "REGULAMENT"**

**Se vor avea în vedere aspectele reliefate în "GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA NASAUD SI BARGAU din cadrul județului Bistrita Nasaud ".(Ghidul poate fi accesat și descărcat de pe site-ul OAR:**

**<http://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar>**)

**UTR 3 – ZONA ESTICA**

Cuprinde partea estică a comunei Poiana Ilvei, de la zona centrală (pârâul Strugarului) până la râul Ilva din partea nordică a localității.

Funcțiunea dominantă a UTR.3 este **LOCUIREA**

Pentru un control mai bun al intervențiilor în cadrul UTR 3 acesta este împărțit în subdiviziuni, fiecare cu un specific aparte și cu următoarele zone și subzone funcționale

- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, LM.u - cu locuințe individuale de tip rural
- zona de spații verzi de folosință specializată - V1sII, unde sunt incluse perdelele de vegetație de-a lungul arterelor de circulație și a apelor, zona verde amenajată pentru agrement și sport în terenul recuperat după regularizarea râului Ilva 50% din zona mixtă
- zona de construcții aferente instituțiilor publice și servicii 50% din zona mixtă, care vor avea un caracter redus în acest UTR ce poate include și mici ferme piscicole cu dublă funcțiune (economică pentru producție și de agrement-sportivă pentru pescuitul sportiv)
- zona pentru căi de comunicații rutiere - **C.C.r.**, ce cuprinde totalitatea drumurilor existente și propunerea de drum nou pe vechiul traseu al căii ferate **\*\*Regna\*\***, drum care facilitează accesul pentru noile funcțiuni propuse pe terenurile recuperate după regularizarea râului Ilva.
- zona construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare **T.E.**

**UTR 3 este afectată :**

- de limita zonelor de protecție pentru edilitare,
- de zona de protecție a drumului județean
- de zona de protecție a apelor și a torentelor

**Reglementări**

**Se vor respecta reglementările cuprinse în capitolul *REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*, precum și prescripțiile specifice de construibilitate conform zonelor și subzonelor funcționale:**

Interdicții permanente: - orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului existent al localității și produc disfuncționalități vecinătăților.

- în zona căilor de comunicație rutieră (C.C.r.) se va urmări menținerea și îndesirea plantațiilor de-a lungul arterelor de circulație.

Rezervoarele de înmagazinare a apei (existente și propuse) sunt înconjurate de o zonă de protecție cu regim sever care va fi împrejmuțată și de o zonă de protecție cu restricții.

În zona de protecție cu restricții, construcțiile se vor autoriza cu respectarea condițiilor din avizele instituțiilor administrației publice specializate

În subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural **L.M.r.** se pot construi anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu respectarea art. 14 din Normele de igienă privind mediul de viață al populației și anume:

- amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 3 capete porcine și 3 bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Orice intervenție majoră va trebui făcută pe baza unui PUZ sau PUD aprobat conform prevederilor legale

**Pentru fiecare zonă și zona de protecție se vor urmări prescripțiile din capitolul specific descris în "REGULAMENT"**

**Se vor avea în vedere aspectele reliefate în "GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA NASAUD SI BARGAU din cadrul judetului Bistrita Nasaud ".(Ghidul poate fi accesat și descărcat de pe site-ul OAR:**

<http://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar>)

**UTR 4 – ZONA NORD VESTICA**

Cuprinde partea nord-vestică a comunei Poiana Ilvei, de la râul Ilva la ieșirea din localitate (partea stânga a localității față de calea ferată).

Funcțiunea dominantă a UTR.4 este **LOCUIREA**

Pentru un control mai bun al intervențiilor în cadrul UTR 4 acesta este împărțit în subdiviziuni, fiecare cu un specific aparte și cu următoarele zone și subzone funcționale

- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, LM.u - cu locuințe individuale de tip rural
- zona pentru instituții publice și servicii de interes general **I.S.**
- zona parcuri și amenajări sportive, spații verzi, **P** cu subzona - **P.v.** - spații verzi amenajate ca perdele de protecție de-a lungul drumurilor, căii ferate, apelor, cimitire
- zona pentru căi de comunicație cu subzonele - căi de comunicație rutiere **C.C.r.**, și căi de comunicație feroviară **C.C.f.**

**UTR 3 este afectată :**

- de limita zonelor de protecție pentru edilitare,
- de zona de protecție a drumului județean
- de zona de protecție a apelor și a torentelor
- de zona de protecție a căii ferate
- de zona de protecție a cimitirelor

**Reglementări**

- Reglementări specifice pentru fiecare zonă funcțională cu respectarea necesităților fiecărei zone, astfel încât să nu apară disfuncționalități

Interdicții permanente: - orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului existent al localității și produc disfuncționalități vecinătăților.

În subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural **L.M.r.** se pot construi anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu respectarea art. 14 din Normele de igienă privind mediul de viață al populației și anume:

- amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 3 capete porcine și 3 bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul "Societății naționale a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

- în sensul Regulamentului general de urbanism prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R. situată de o parte și de alta a căii ferate.

- se vor renova și se va schimba funcțiunea în funcțiuni de deservire a comunității, construcțiile lăsate în paragină ce aparțin de CFR sau alt proprietar;

- în zona căilor de comunicație rutieră (C.C.r.) se va urmări menținerea și îndesirea plantațiilor de-a lungul arterelor de circulație.

**Pentru fiecare zonă și zona de protecție se vor urmări prescripțiile din capitolul specific descris în "REGULAMENT"**

**Se vor avea în vedere aspectele reliefate în "GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA NASAUD SI BARGAU din cadrul judetului Bistrita Nasaud ".(Ghidul poate fi accesat și descărcat de pe site-ul OAR:**

**<http://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar>**)

## UTR 5 – ZONA ESTICA CU RISCURI

Cuprinde partea estică a comunei Poiana Ilvei, la extremitatea estică a UTR 3, la ieșirea din localitate spre extravilan pe Valea Popii.

Funcțiunea dominantă a UTR.5 este LOCUIREA și a fost păstrată în intravilan pentru existența construcțiilor și pentru existența ei în documentațiile de urbanism anterioare, unitatea fiind afectată de riscurile naturale privind instabilitatea terenului.

Pentru un control mai bun al intervențiilor în cadrul UTR 5 acesta este împărțit în subdiviziuni, fiecare cu un specific aparte și cu următoarele zone și subzone funcționale

- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, LM.u - cu locuințe individuale de tip rural
- zona pentru căi de comunicație cu subzonele - căi de comunicație rutiere C.C.r.,

**UTR 5 este afectată :**

- de zona de alunecări de teren
- limita zonelor de protecție pentru edilitare,
- de zona de protecție a apelor și a torentelor

### Reglementări

- Se vor respecta reglementările cuprinse în capitolul **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**, precum și prescripțiile specifice de construibilitate conform zonelor și subzonelor funcționale:

**Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.**

**Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, scurgeri de torenți, eroziuni, terenuri mlăștinoase, zone inundabile și altele asemenea delimitate prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.**

### Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale.

### Utilizări permise cu condiții

Se pot realiza construcții pe terenurile din zonele cu risc de alunecări de teren sau cu risc de inundație, numai cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, certificat de avizul geotehnic, sau avizul de gospodărire a apelor, solicitate prin certificatul de urbanism. În conformitate cu recomandările geologului, în lipsa lucrărilor specifice de eliminare a factorilor naturali de risc, nu se pot autoriza construcții definitive: se vor putea executa numai construcții cu structura provizorie

### Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise de către autoritățile competente .

**Pentru fiecare zonă și zona de protecție se vor urmări prescripțiile din capitolul specific descris în "REGULAMENT"**

**Se vor avea în vedere aspectele reliefate în "GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA NASAUD SI BARGAU din cadrul judetului Bistrita Nasaud ".(Ghidul poate fi accesat și descărcat de pe site-ul OAR:**

<http://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar>)

**UTR 6 – ZONA DE CIMITIR CENTRAL**

Cuprinde cimitirul din zona centrală a localității, învecinată cu UTR 1 și extravilanul. Funcțiunea dominantă a UTR.6 este gospodărie comunală – cimitir .

**Reglementări**

- Se vor respecta reglementările cuprinse în capitolul **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**, precum și prescripțiile specifice de construibilitate conform zonelor și subzonelor funcționale:

- zona gospodărie comunală - cimitire - G.c

- zone spații verzi amenajate P.v.- pentru perdelele de vegetație de-a lungul căilor de comunicații și perdele perimetral cimitirului pentru protecție vizuală

- zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:  
-căi de comunicație rutiere CC.r.

Zona introduce pentru vecinătăți o zona de protecție pe baza normelor sanitare a cimitirului .

**Pentru fiecare zonă și zona de protecție se vor urmări prescripțiile din capitolul specific descris în "REGULAMENT"**

Se vor avea în vedere aspectele reliefate în "GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA NASAUD SI BARGAU din cadrul judetului Bistrita Nasaud ".(Ghidul poate fi accesat și descărcat de pe site-ul OAR:

<http://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar>)

**UTR 7 – ZONA DE CIMITIR NORDIC**

Cuprinde cimitirul din zona nordică a localității, învecinată cu UTR 4 și extravilanul. Funcțiunea dominantă a UTR.6 este gospodărie comunală – cimitir .

**Reglementări**

- Se vor respecta reglementările cuprinse în capitolul **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**, precum și prescripțiile specifice de construibilitate conform zonelor și subzonelor funcționale:

- zona gospodărie comunală - cimitire - G.c

- zone spații verzi amenajate P.v.- pentru perdelele de vegetație de-a lungul căilor de comunicații și perdele perimetral cimitirului pentru protecție vizuală

- zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:  
-căi de comunicație rutiere CC.r.

Zona introduce pentru vecinătăți o zona de protecție pe baza normelor sanitare a cimitirului .

**Pentru fiecare zonă și zona de protecție se vor urmări prescripțiile din capitolul specific descris în "REGULAMENT"**

**Se vor avea în vedere aspectele reliefate în "GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA NASAUD SI BARGAU din cadrul judetului Bistrita Nasaud ".(Ghidul poate fi accesat și descărcat de pe site-ul OAR:**

<http://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar>)

**UTR 8 – ZONA ESTICA – TRUP INDEPENDENT**

Cuprinde partea estică a comunei Poiana Ilvei, la extremitatea estică a UTR 3, la ieșirea din localitate spre extravilan pe Valea Strugarului, cu prescripții în studiile geologice ale prezentei documentații pentru ușoare alunecări de teren, dar care nu sunt cuprinse în studiul "Întocmirea hărților de risc natural la nivelul teritoriului județului Bistrița Năsăud".

Funcțiunea dominantă a UTR.3 este **LOCUIREA**

Pentru un control mai bun al intervențiilor în cadrul UTR 8 acesta are în componență subdiviziuni, fiecare cu un specific aparte și cu următoarele zone și subzone funcționale

- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, LM.u - cu locuințe individuale de tip rural
- zona pentru căi de comunicații rutiere - **C.C.r.**,
- zona construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare **T.E.**

**UTR 8 este afectată :**

- de zona de alunecări de teren
- de limita zonelor de protecție pentru edilitare,
- de zona de protecție a apelor și a torentelor

**Reglementări**

**Se vor respecta reglementările cuprinse în capitolul *REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*, precum și prescripțiile specifice de construibilitate conform zonelor și subzonelor funcționale:**

Interdicții permanente: - orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului existent al localității și produc disfuncționalități vecinătăților.

- în zona căilor de comunicație rutieră (C.C.r.) se va urmări menținerea și îndesirea plantațiilor de-a lungul arterelor de circulație.

**Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.**

**Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, scurgeri de torenți, eroziuni, terenuri mlăștinoase, zone inundabile și altele asemenea delimitate prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.**

**Utilizări permise**

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale.

### **Utilizări permise cu condiții**

Se pot realiza construcții pe terenurile din zonele cu risc de alunecări de teren sau cu risc de inundație, numai cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, certificat de avizul geotehnic, sau avizul de gospodărire a apelor, solicitate prin certificatul de urbanism. În conformitate cu recomandărilor geologului, în lipsa lucrărilor specifice de eliminare a factorilor naturali de risc, nu se pot autoriza construcții definitive: se vor putea executa numai construcții cu structura provizorie

### **Utilizări interzise**

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise de către autoritățile competente.

**Pentru fiecare zonă și zona de protecție se vor urmări prescripțiile din capitolul specific descris în "REGULAMENT"**

**Se vor avea în vedere aspectele reliefate în "GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA NASAUD SI BARGAU din cadrul județului Bistrita Nasaud".(Ghidul poate fi accesat și descărcat de pe site-ul OAR:**

<http://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar>)

**UTR 9 – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

Cuprinde zona veche a carierei de piatră în momentul de față dezafectată, din zona sudică a localității, învecinată cu UTR 2 și extravilanul, cu funcțiuni cumulate pentru zone de dezvoltare economică pentru mică industrie, agricultură la nivel de prelucrări, servicii, cu posibilități de dezvoltare.

UTR 9 este afectată

- de limita zonelor de protecție pentru edilitare,
- de zona de protecție a căii ferate, și
- de zone de protecție a drumului județean.

**Reglementări**

- Se vor respecta reglementările cuprinse în capitolul **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**, precum și prescripțiile specifice de construibilitate conform zonelor și subzonelor funcționale:

- zona unități industriale și agricole I/A

- zone spații verzi amenajate **P.v.**- pentru perdelele de vegetație de-a lungul căilor de comunicații și perdele perimetral incintelor ce se învecinează cu zonele de locuire pentru protecție vizuală și poluare

- zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:  
-căi de comunicație rutiere CC.r.

**Pentru fiecare zonă și zona de protecție se vor urmări prescripțiile din capitolul specific descris în "REGULAMENT"**

**Se vor avea în vedere aspectele reliefate în "GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA NASAUD SI BARGAU din cadrul judetului Bistrita Nasaud ".(Ghidul poate fi accesat și descărcat de pe site-ul OAR:**

<http://www.oar.archi/despre-oar/publicatii-si-documente-oar>)

**ÎNTOCMIT**

Proiectant general : **S.C. AMI PROIECT S.R.L. BISTRITA**  
**arh. TAMAȘ MARCELA**