

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL si REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL ORASULUI CUGIR

PROIECT NR. 36 / 2008

**BENEFICIAR:
Orasul CUGIR, jud. ALBA**

PROIECTANT:

februarie 2011
- ex.1 -

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT: arh. Stelian FLESCHEIN

PROIECTANTI: arh. Stelian FLESCHEIN

arh. Monica FREUND-FLESCHEIN

arh. Zsolt FREUND-FLESCHEIN

ec. Ioana DINET

ec. Andrei DINET

ing. Emil BODEA

ing. Ioan MURESAN

ing. Cristian GROZA

soc. Simona BRANISTE

geograf: Gheorghe HOGMAN

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE SCRISE:

1. FOAIE DE GARDA
2. COLECTIV DE ELABORARE
3. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 - I. DISPOZITII GENERALE
 1. Rolul Regulamentelor Locale de Urbanism
 2. Baza legala a elaborarii
 3. Domeniu de aplicare
 - II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI ZONIFICAREA FUNCTIONALA LA NIVELUL ORASULUI
 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri
 - III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 11. Zone si subzone functionale
 - IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN:
 - ZC** – Zona centrala
 - ZM** – Zona mixta
 - L** – Zona pentru locuinte
 - IS** – Zona pentru institutii si servicii
 - ID** – Zona pentru unitati industriale si depozitare
 - A** – Zona pentru unitati agricole
 - C** – Zona pentru cai de comunicatie
 - SP** – Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
 - DS** – Zona cu destinatie speciala
 - GC** – Zona pentru gospodarie comuna
 - TE** – Zona pentru echipare edilitara
 - IH** – Zona pentru industrie energetica
 - V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN:
 - TA** – Terenuri agricole
 - TF** – Terenuri forestiere
 - TN** – Terenuri neproductive
 - TCR** – Terenuri ocupate de cai de comunicatie rutiere
 - TCF** – Terenuri ocupate de cai de comunicatie feroviare
 - TH** – Terenuri aflate permanent sub ape
 - VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

PIESE DESENATE ANEXATE PREZENTULUI REGULAMENT:

7/1	Oras Cugir. UTR – centralizator	sc. 1:10.000
7/2	Loc. Vinerea. UTR – centralizator	sc. 1:10.000
7/3	Oras Cugir. UTR 1	sc. 1:5.000
7/4	Oras Cugir. UTR 2a	sc. 1:5.000
7/5	Oras Cugir. UTR 2b	sc. 1:5.000
7/6	Oras Cugir. UTR 2c	sc. 1:5.000
7/7	Oras Cugir. UTR 2d, 2e, 2f, 2g	sc. 1:5.000
7/8	Oras Cugir. UTR 2h	sc. 1:5.000
7/9	Oras Cugir. UTR 3	sc. 1:5.000
7/10	Oras Cugir. UTR 4	sc. 1:5.000
7/11	Oras Cugir. UTR 5a, 5b	sc. 1:5.000
7/12	Oras Cugir. UTR 6	sc. 1:5.000
7/13	Oras Cugir. UTR 7	sc. 1:5.000
7/14	Oras Cugir. UTR 8	sc. 1:5.000
7/15	Oras Cugir. UTR 9	sc. 1:5.000
7/16	Oras Cugir. UTR 10a...m	sc. 1:5.000
7/17	Loc. Vinerea. UTR 1	sc. 1:5.000
7/18	Loc. Vinerea. UTR 2	sc. 1:5.000
7/19	Loc. Vinerea. UTR 3a, 3b	sc. 1:5.000
7/20	Loc. Vinerea. UTR 4 si UTR 5	sc. 1:5.000

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU ORASUL CUGIR, JUDETUL ALBA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al orasului Cugir

- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al orasului Cugir insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR Nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Codului Civil.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in orasul Cugir indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al orasului Cugir este valabil pana la reactualizarea acestuia in conditiile legii pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederilor Legii nr. 350/2001 (cu modificarile si completarile ulterioare).
- 1.4. Prevederile P.U.G. si cele ale regulamentului local de urbanism pot fi completate prin Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z. pentru care se vor intocmi regulamente aferente, si detaliate prin Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.D. in conditiile Legii nr. 350/2001 (cu modificarile si completarile ulterioare). Acestea vor avea aceeasi structura si vor respecta reglementarile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.
- 1.5. In cazul in care planurile urbanistice zonale si regulamentele aferente elaborate ulterior aprobarii P.U.G. includ modificari ale prevederilor acestuia, este necesara aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al orasului Cugir este intocmit cu respectarea urmatoarelor acte si normative in vigoare:

- Legea nr. 50/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea nr. 18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 (republicata) privind administratia publica locala
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind protectia mediului
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national

- Legea nr. 7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea apelor nr. 107/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare)
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr. 36/1996
- Legea locuintelor nr. 114/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare)
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 213/1998 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 219/1998 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 350/2001 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- HGR nr. 486/1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc
- HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind zone si statiuni turistice si a documentatiilor tehnice privin constructiile din domeniul turismului.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificarile si completarile ulterioare)
- Ordinul MLPAT nr. 91 /1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/1991
- Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator
- Ordinul MS nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul MAI nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al orasului Cugir include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism elaborate anterior P.U.G.:

- a) Planul de Amenajare a Teritoriului National (P.A.T.N.), proiectant URBANPROIECT Bucuresti.
 - Sectiunea I “Cai de comunicatie”;
 - Sectiunea II “Apele”;
 - Sectiunea III “Zone protejate naturale si construite”.
- b) Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean (P.A.T.J. Alba), proiectant S.C. PROIECT ALBA S.A..

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- 3.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. al orașului Cugir cuprinde norme pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate atât în intravilan cât și în extravilanul orașului în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.
- 3.2.** Intravilanul orașului Cugir este constituit din localitatea de reședință și cele 7 localități componente. Acestea sunt reprezentate în planșele nr.3 – REGLEMENTARI și nr.1 – INCADRAREA ÎN TERITORIUL al orașului Cugir.
- 3.3.** Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa nr.3 – REGLEMENTARI din cadrul P.U.G. al fiecărei localități va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale, limite cadastrale și administrative. Trasarea și bornarea intravilanului se va face pe baza unui studiu special întocmit în acest sens, care va avea la bază prevederile prezentului PUG.
- 3.4.** Utilizarea terenurilor din intravilan:
 - 3.4.1.** Consiliul Local va urmări prin efectuarea de bilanț anual repartizarea pe suprafețele de folosință al teritoriului localităților. Folosința terenurilor se comunică de către deținătorii legali, având la bază prescripțiile prezentului P.U.G. Pentru zona de locuit se va calcula suprafața de 1000 mp / gospodărie, restul suprafeței fiind considerată teren agricol în intravilan.
 - 3.4.2.** Amplasarea de obiective în U.T.R. – urși care necesită studii, respectiv dotări tehnico-edilitare și /sau străzi, se va face numai pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z., avizate și aprobate în condițiile legii.
 - 3.4.3.** Consiliul Local va decide, după procedura de consultare a colectivității interesate, conform legii, schimbarea regimului de folosință a terenurilor din intravilan.
 - 3.4.4.** Introducerea sau scoaterea unor terenuri din intravilanul aprobat se va putea face numai pe baza unor PUZ-uri aprobate în condițiile Legii nr. 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare).
 - 3.4.5.** În cazul unei operațiuni urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate mare a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va putea fi detaliat, adaptat sau modificat prin Regulamentul Local de Urbanism aferent unui Plan Urbanistic Zonal, realizat și aprobat conform legii și a cărui dimensiune va cuprinde obligatoriu Unitatea Teritorială de Referință în care se înscrie operațiunea respectivă și fronturile opuse străzilor ce delimitează UTR-ul pentru a se demonstra impactul propunerilor asupra coerenței morfologice și funcționale a zonei stabilite prin PUG.
- 3.5.** În domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului:
 - 3.5.1.** Consiliul Local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.
 - 3.5.2.** Consiliul Local aprobă și asigură realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților din cadrul unității teritoriale – administrative, având la bază P.U.G.
 - 3.5.3.** Consiliul Local cooperează cu Consiliul Județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.
 - 3.5.4.** Documentațiile de specialitate, cum este PUG 2010, precum și altele ce se vor întocmi pe baza acestuia (P.U.Z., P.U.D.) cuprind prevederi cu caracter de reglementare specifică. Respectarea acestor prevederi este obligatorie pentru autoritățile administrației publice în

desfasurarea activitatii acestora, precum si pentru persoanele fizice si juridice beneficiare.

- 3.5.5. Autoritatile administratiei publice locale asigura gestionarea tuturor imobilelor, terenuri constructii aflate in proprietatea publica si privata a orasului.
- 3.5.6. La randul lor proprietarii persoane fizice si juridice, raspund de intretinerea si utilizarea terenurilor si constructiilor lor potrivit legii, iar autoritatile administratiei publice locale urmaresc permanent modul de gestionare al acestora, in limitele administrativ – teritoriale si in conformitate cu prevederile documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism.
- 3.5.7. Consiliul Local asigura realizarea bancilor de date si sisteme informationale pentru gestiunea teritoriului si localitatilor, astfel ca acestea sa poata fi tinute la zi si complete, imbogatite cu alte sisteme de date.
- 3.5.8. Realizarea obiectivelor de interes public se face prin intocmirea, cu sprijinul specialistilor, a planului strategic de dezvoltare a orasului pe termen mediu si a studiilor de fezabilitate prioritare, impreuna cu managementul surselor de finantare.

3.6. Situatii in care se pot admite derogari de la Regulament:

- 3.6.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire privind: functiuni admise, regim de construire, inaltimea maxima admisa, retrageri fata de aliniamentul la strada, depasiri ale aliniamentelor, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.
- 3.6.2. Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:
 - conditii dificile de fundare;
 - dimensiuni sau forme ale parcelelor care nu se inscriu in prevederile regulamentului;
 - existenta unor trasee ale retelor tehnico-edilitare subterane independente de sistemul stradal ce nu pot fi deviate;
 - obiective cu destinatii semnificative pentru oras sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala sau generala a localitatii.
- 3.6.3. Conditiiile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele:
 - modificarea uneia dintre conditiile stipulate in RLU - PUG privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, CUT si retragerea cladirilor fata de aliniament este posibila numai pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, cu Regulamentele Locale de Urbanism aferente, elaborate, avizate si aprobate conform legii;
 - schimbarea POT sau a distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, cu conditia respectarii restului prescriptiilor din RLU-PUG sau a unui RLU-PUZ modificat conform celor prevazute la aliniatul de mai sus.
- 3.6.4. Orice modificare a prezentului regulament local se va putea face numai impreuna cu modificarea prevederilor Planului Urbanistic General si numai in spiritul si limitele Regulamentului Genenral de Urbanism, conform Legii urbanismului nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.
- 3.6.5. Planurile Urbanistice Zonale ulterioare cu regulamentele aferente odata aprobate devin parti componente ale PUG.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL ORASULUI CUGIR

TERENURI IN INTRAVILAN

- 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
- 4.1.** Functiunile principale ale orasului Cugir sunt: industria metalurgica si mecanica, a lemnului a prelucrarii carni, activitatile agricole, servicii si locuirea, iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare urbanistica este populatia acestuia. Toate reglementarile vor avea in vedere dezvoltarea durabila a localitatii, prin asigurarea necesitatilor locuitorilor sai pe termen mediu si lung.
- 4.2.** Extinderea intravilanului localitatilor orasului Cugir pe terenuri agricole si ocuparea cu constructii a terenurilor agricole din intravilanul existent se realizeaza in urmatoarele scopuri:
- a) pentru extinderea zonei de locuit;
 - b) pentru extinderea dotarilor de interes orasenesc si a spatiilor amenajate cu caracter turistic;
 - c) pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltarii industriei si depozitarii.
- 4.3.** Terenurile neproductive care nu pot fi utilizate pentru constructii si nu reprezinta zone protejate vor fi plantate, de preferinta cu specii arboricole.
- 4.4.** Pe teritoriul orasului Cugir se stabilesc urmatoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sunt protejate prin prezentul regulament:
- a) Cursurile si oglinzile de apa;
 - b) Spatiile verzi amenajate si terenurile impadurite;
 - c) Suprafetele irigate si cele plantate in mod traditional cu culturi pomicole si viticole.
- 4.5.** Pe teritoriul orasului Cugir se stabilesc urmatoarele categorii de terenuri cu valori de patrimoniu care sunt protejate prin prezentul regulament:
- a) Zone protejate cu valoare istorica si arhitecturala;
 - b) Zone protejate cu valori arheologice;
- 4.6.** In cadrul zonelor protejate cu valoare istorica si arhitecturala este obligatorie avizarea de catre C.N.M.A.S.I. sau C.Z.M.A.S.I. a lucrarilor de constructii, in faza de proiectare P.U.D., pentru constructiile noi si pentru lucrarile de amenajari exterioare si in faza D.T.A.C. pentru interventiile asupra constructiilor existente.
- 4.7.** In cadrul zonelor protejate cu valori arheologice, este obligatorie descarcarea de sarcina istorica a terenului pe care urmeaza a se construi, iar in cazul descoperirii unor valori importante se vor adapta lucrarile de construire de asemenea maniera incat sa asigure conservarea acestora "in situ".

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1. Constructiile pe terenuri supuse riscului natural (pante accentuate, terenuri cu portanta redusa, zone inundabile, etc.) vor fi realizate numai pe baza unor studii geologice aprofundate si vor fi dotate cu amenajari si constructii specifice pentru eliminarea riscurilor respective: ziduri de sprijin, drenuri, masuri de fixare a terenului,etc.
- 5.2. Se interzice construirea in zonele supuse riscurilor tehnologice determinate de linii electrice de medie si inalta tensiune, magistrale de gaze naturale, etc.
- 5.3. Locuintele existente din zonele supuse riscurilor tehnologice vor fi dezafectate treptat, pe masura agravarii starii de uzura a acestora.
- 5.4. Constructiile cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice vor putea fi amplasate numai la distantele normate fata de celelalte functiuni ale orasului.
- 5.5. Autorizarea executarii constructiilor in intravilanele localitatilor apartinatoare orasului Cugir se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:
 - a) alimentarea cu energie electrica;
 - b) alimentarea cu apa potabila;
 - c) colectarea si inlaturarea apelor menajere reziduale si a apelor pluviale;
 - d) colectarea si depozitarea deseurilor menajere sau de alta natura.
- 5.6. Asigurarea dotarilor edilitare obligatorii se face de regula prin grija organelor administrative locale. In cazul nerealizarii echiparii edilitare inainte de darea in exploatare a constructiei, investitorul are obligatia de a asigura o solutie provizorie, avizata de Agentia Teritoriala de Mediu.
- 5.7. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in P.U.G. al orasului Cugir, a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica. Acestea sunt:
 - a) caile de comunicatie si zonele de siguranta ale acestora, deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor precum si lucrarile de arta aferente (poduri, etc.)
 - b) instalatiile pentru protectia mediului: indiguiri si regularizari, zone protejate naturale, zone de protectie a monumentelor istorice, a surselor de apa,etc.
 - c) cladirile si terenurile necesare dotarilor de invatamant, sanatate, centrale termice, sport, administratie publica, agrement, etc.

6. Reguli generale de amplasare a constructiilor si retrageri minime obligatorii

- 6.1. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu exceptia cazului in care se stabileste alt aliniament general prin P.U.Z. In cazul in care nu exista un front construit bine definit, se va asigura o distanta fata de limita proprietatii la strada de minim 6,0m daca R.L.U. nu prevede alt aliniament.
- 6.2. Amplasarea constructiilor noi in interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil dupa cum urmeaza:
 - a) Pentru a asigura accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, intre toate constructiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanta minima egala cu jumatatea inaltimii la cornisa (streasina) a celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.80m.

b) Pentru asigurarea insoirii incaperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii, respectiv distanta dintre fatadele cu goluri a doua cladiri invecinate va fi cel putin egala cu inaltimea la cornisa (streasina) a celei mai inalte constructii.

6.3. Amplasarea anexelor gospodaresti, care constituie surse de poluare fata de constructiile de locuit sau care adapostesc si alte activitati umane, de pe aceeasi parcela sau parcele invecinate vor respecta distantele impuse de normele sanitare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu pentru toate obiectivele vechi sau noi, cu exceptia locuintelor, pentru care se poate asigura acces prin servitute de trecere, astfel:

- accesul carosabil la toate parcelele va avea o latime de minimum 3,80m in afara de cazul in care, prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, se solicita alte gabarite;
- accesul pietonal in interiorul parcelei, grevata de servitute, va avea o latime de minimum 2,00m;
- orice acces carosabil la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, elibrate de administratorul acestora.

7.2. Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, constructii la altitudine (montane), anexe gospodaresti.

7.3. Accesele pietonale la institutiile publice sau prestatoare de servicii de interes general vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2. De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

8.3. Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile **alinatului 8.1.** cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

8.4. Prevederile **alineatului 8.2.** si **8.3.** se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

8.5. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati, care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din finantari nerambursabile, este interzisa.

8.6. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract,

a obligatiei efectuării, in parte sau in total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- 8.7.** Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.
- 8.8.** Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

9.1. Parcelele destinate realizarii unor constructii noi se pot obtine prin divizarea unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii si de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului. Parcelarea terenurilor se poate face numai pe baza unor planuri urbanistice aprobate in conditiile legii.

9.2. In zonele pentru cladiri de locuit P÷P+2, parcelele sunt considerate construibile, daca respecta urmatoarele conditii:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M m; mp	OBSERVATII
PARCELARI NOI P÷P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	insiruit	8 metri	POT maxim in zone exclusiv rezidentiale (L) cu P÷P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafata minima	insiruit	150 mp	
	cuplat, izolat	200 mp	
raport intre latimea si adancimea parcelei	cel putin egal 1/1		
INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE P÷P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G., cu exceptia zonei protejate si a zonelor in care se impune elaborarea PUZ.			
front minim	insiruit, insiruit de tip ardelenesc	conform situatiei din teren	POT maxim in zone exclusiv rezidentiale (L) cu P÷P+2 niveluri = 40%
	cuplat, izolat	8 metri	
suprafata minima	insiruit	150 mp	

	cuplat,izolat	200 mp	
raport intre latimea si adancimea parcelei	maxim 1/3		

- 9.3.** Parcelele existente, avand suprafetele sub dimensiunile minime cerute prin RLU, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.
- 9.4.** Pentru parcelele cu o suprafata intre 1500 mp si 3000 mp, pentru cele cu front la strada peste 15 metri sau cele cu raportul laturilor intre 1/3 si 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.D.
- 9.5.** Pentru parcelele cu suprafata peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se pot elabora si aproba documentatii P.U.Z., astfel:
- strazile ce deservesc loturile noi sa aiba o latime minima de **7,0 metri**;
 - laturile sa respecte conditiile R.G.U.
- 9.6.** In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii sau zonei, constructiile vor putea fi amplasate pe teren cuplate, izolate sau insiruite.
- 9.7.** Actele vizand orice forma de impartire a unui teren construit nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la adimistratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala.
- 9.8.** Inaltimea constructiilor noi ce se amplaseaza in zone partial construite, nu va depasi cu mai mult de 2 niveluri inaltimea constructiilor invecinate, exceptie facand doar acele cazuri in care constructiile au fost cuprinse intr-un Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z., aprobat conform legii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

- 10.1.** Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.
- 10.2.** In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor zone functionale, asigurarea protectiei vizuale;
 - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
 - pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectelor exterior al constructiei.
- 10.3.** In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.
- 10.4.** Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala in conditiile legii.
- 10.5.** Autoritatea administratiei publice locale poate fixa prin regulament specific configuratia generala, inaltimea, materialele, culoarea, amplasarea si raportul fata de domeniul public al imprejmuirilor, poate preciza aceste conditii in certificatul de urbanism.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone si subzone functionale:

11.1. Zonificarea functionala a intravilanului localitatilor apartinatoare orasului Cugir cuprinde urmatoarele zone si subzone functionale:

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
ZC	Zona centrala
L	Zona pentru locuinte
	<p>Lc – Subzona locuintelor colective cu regim mic si mediu de inaltime;</p> <p>Lu – Subzona locuintelor individuale permanente de tip urban, adunate in vatra localitatii, cu regim de inaltime mic si in regim de construire izolat, cuplat, insiruit si insiruit de tip ardelenesc;</p> <p>Lr – Subzona locuintelor individuale permanente sau semipermanete de tip rural, imprastiate in gospodarii izolate, in grupuri mici de gospodarii sau adunate in vatra localitatii cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola;</p> <p>Lv – Subzona caselor de vacanta</p>
IS	Zona pentru institutii si servicii
ZM	Zona mixta
ID	Zona pentru unitati industriale si depozitare
A	Zona pentru unitati agricole
C	Zona pentru cai de comunicatie
SP	Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
	<p>SP1 – subzona spatiilor verzi plantate cu acces nelimitat;</p> <p>SP2 – subzona spatiilor verzi pentru agrement si sport;</p> <p>SP3 – subzona spatiilor verzi plantate de protectie sanitara sau fata de zonele cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, etc.)</p> <p>SP4 – subzona terenurilor din intravilan ocupate in permanenta de ape si a zonelor de protectie a cursului si ale digurilor dealungul acestora.</p> <p>SP5 – subzona sitului arheologic al cetatii dacice “Singidava”</p> <p>SP6 – subzona Sit de arhitectura, cultura traditionala si agrement</p>
DS	Zona cu destinatie speciala
GC	Zona pentru gospodarie comunala
	<p>GC1 – subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala;</p> <p>GC2 – subzona cimitirelor;</p>
TE	Zona pentru echipare edilitara

IH	Zona pentru industrie energetica
ZONE DE PROTECTIE	
	Zona de protectie a cailor de comunicatie
	Zona de protectie a culoarelor tehnice
	Zona de protectie sanitara
	Zona de protectie a valorilor de patrimoniu
ZONE CU CONDITIONARI SPECIALE SUPRAPUSE PESTE DIFERITE CATEGORII DE FOLOSINTA A TERENULUI	
	ZONE CU RISCURI NATURALE – ZONE INUNDABILE
	ZONE CU RISCURI NATURALE – ZONE CU ALUNECARI DE TEREN

11.2. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilanul localitatilor orasului Cugir:

- TA** – Terenuri agricole
- TF** – Terenuri forestiere
- TH** – Terenuri aflate permanent sub ape
- TC** – Terenuri ocupate de cai de comunicatie
- TN** – Terenuri neproductive

11.3. Structura continutului regulamentului este similara pentru toate zonele, subzonele si unitatile teritoriale de referinta din intravilan, astfel:

CAPITOLUL 1: GENERALITATI

- Art.1** – CARACTERUL ZONEI
- Art.2** – FUNCTIUNEA PREDOMINANTA
- Art.3** – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 2: UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art.4** – UTILIZARI PERMISE
- Art.5** – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII
- Art.6** – UTILIZARI INTERZISE

CAPITOLUL 3: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- Art.7** – CARACTERISTICILE PARCELELOR
- Art.8** – AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT
- Art.9** – AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Art.10 – AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE IN CADRUL ACELEASI PARCELE

Art.11 – CIRCULATII SI ACCESE

Art.12 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Art.13 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR

Art.14 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Art.15 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Art.16 – SALUBRITATEA

Art.17 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Art.18 – IMPREJMUIRI

CAPITOLUL 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE TERENULUI

Art.19 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Art.20 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

11.4. Structura regulamentului pentru toate zonele din extravilan, este diferita si consta in urmatoarele capitole:

- CARACTERISTICI
- CONDITIONARI
- RESTRICTII
- BAZA LEGALA

11.5. In extravilan prescriptiile se refera atat la categoriile de folosinta ale teritoriului cat si la zonele cu conditionari speciale suprapuse peste aceste categorii.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE

ZC - ZONA CENTRALA

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona formata dintr-un nucleu compact, ce concentreaza institutiile si serviciile publice existente, avand rezerva de terenuri libere ce asigura dezvoltarea ei in viitor.

Zona se compune din urmatoarele subzone, diferite prin folosinta actuala si posibilitatile de utilizare pe viitor:

ZC1 – Subzona formata din nucleul central initial, extins cu insulele cuprinse intre str. Victoriei si str. Alexandru Sahia pana la str. Doinei, cu regim de construire continuu sau discontinuu si regim de inaltime maxim P+4.

ZC2 – Subzona formata din halele U.M. CUGIR S.A. amplasate pe o fasie dealungul strazii Victoriei, incepand de la stadion si pana la Statia de transformare.

Potentialul deosebit al acestei zone, dat de cresterea in suprafata, incluzand si o portiune importanta din U.M. CUGIR S.A., impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z., fiind interzise abordarile punctuale prin Planuri Urbanistice de Detaliu, anterior aprobarii P.U.Z. - zona centrala.

Art.2 Functiunea predominata:

Zona include cea mai mare parter a institutiilor publice administrative necesare orasului.

Art.3 Functiuni complementare:

In aproape egala masura cu dotarile administrative, zona cuprinde si locuinte colective cu regim de inaltime de maxim P+4 niveluri. Caracterul mixt astfel format este intarit de dotarile social-culturale si de invatamant existente, precum si de cele comerciale, care ocupa cea mai mare parte a parterurilor blocurilor.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, incluzand urmatoarele functiuni:

- a) dotari publice de interes general, administrative, politice, culturale si sociale;
- b) servicii profesionale (sociale, finaciare, bancare, sanatate, etc.);
- c) sedii, reprezentante si birouri ale unor agenti economici si regii teritoriale;
- d) comert si alimentatie publica;
- e) hoteluri (cazare);
- f) centre de recreere, loisir si sport in spatii acoperite si descoperite;
- g) mici unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului

tertiar;

- h) locuinte, in deosebi cele cu partiu special pentru profesioni libérale;
- i) parcaje, in numar impus de R.G.U. (subterane sau supraterane etajate si la sol)
- j) amenajari pietonale (pietete, scuaruri) si spatii verzi, in suprafata impusa de R.G.U.

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii unei ponderi a acestora impreuna cu cele nou construite de minim **30 %** din totalul CUT;
- b) se impun functiuni accesibile publicului la parterul cladirilor avand orientarea atat spre strada, cat si spre circulatiile pietonale;
- c) se admite constructia de noi locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primul etaj; aceste locuinte pot avea de preferinta un partiu special, adaptat includerii in locuinta a spatiilor pentru diferite profesioni libérale.
- d) se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim **200 metri** de institutiile publice (scoli, gradinite) si de lacasele de cult;
- e) se admit pietre agro-alimentare si/sau targuri, la distanta de minimum **40 metri** fata de orice constructie cu destinatie de locuinta;
- f) se admit la parterul cladirilor care alcatuiesc fronturi continue sau discontinue functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de **30%** din frontul strazilor si sa nu se situeze la parterul a mai mult de doua cladiri adiacente (maxim 40 metri);
- g) dotari aferente locuintelor;

ZC1: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala.

ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) se mentin unitatile productive actuale, in forma existenta, doar pana la extinderea zonei centrale prin investitii private sau de interes local.

Art.6 Utilizari interzise:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.
- b) se interzice urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care genereaza trafic intens;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - statii de benzina si ateliere de intretinere auto;
 - spalatorii chimice (cu exceptia punctelor de primire-predare);
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate in scop de agrement si recreere.
 - constructii de locuinte individuale si colective inalte;
 - anexe gospodaresti;

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelelor:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) o parcela este construabila daca are acces direct dintr-o circulatie publica;
- b) pentru noi institutii si servicii publice, terenul minim construibil este de **1000 mp** cu un front la strada de minim **30.0 metri** in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim **24.0 metri** in cazul cladirilor cuplate pe o latura si conform conditiilor din teren pentru cladirile alipite la doua calcane;
- c) pentru functiuni de interes general se considera construibile parcelele avand minim **800 mp** si un front la strada de minim de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral si conform conditiilor din teren in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale;
- d) in cazul constructiilor de locuinte sau cladiri ce adapostesc alte functiuni ce se realizeaza in fronturi de tip ardelenesc sau prin desfiintarea unor constructii existente, dimensiunea minima a frontului la strada va fi conditionata de forma parcelei existente.

ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) sunt necesare operatiuni funciare de regrupare a parcelelor sau relotizare in conditiile R.G.U.

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) cladirile vor alcatui fronturi continue sau discontinue, se vor amplasa pe aliniament si vor respecta un aliniament posterior (de fund) situat paralel cu aliniamentul la strada la o distanta de maxim **20,0 metri**;
- b) cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- c) cladirile care depasesc inaltimea maxima admisibila vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii din dreptul acesteia dar nu cu mai mult de **4.0 metri** daca retragerea lasa vizibile calcane existente; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale;
- d) cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative, inscise in fronturile continue / discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maxim **6.0 metri**, cu conditia ca calcanele cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor invecinate sa fie tratate corespunzator plasticii arhitecturale impuse de caracteristicile zonei;
- e) aliniamentul constructiilor noi la frontul drumurilor clasificate (national, judetean sau comunal) va asigura distanta normata fata de axul drumului, daca aceasta este mai mare decat cea a aliniamentului existent.

Art.9 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa de preferinta izolat dar, de la caz la caz, si in regim continuu sau discontinuu;
- b) cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor numai pana la o distanta de maxim **20.0 metri** de la aliniament pana la aliniamentul posterior);
- c) in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se poate alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0 metri**, astfel incat sa se asigure insorirea de 1 ½ h la solstitiul de iarna;
- d) se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau un lacas de cult; se admite

numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise (streasina), dar nu mai puțin de **4.0 metri**;

- e) cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise (streasina), dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

Art.10 Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la **1/4** din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu se asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- se vor asigura distantele minime intre cladiri necesare interventiei pompierilor in conditiile impuse de normele specifice;

Art.11 Circulatii si accese:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- parcelele sunt construibile numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 metri** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea din spatele acestora printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- se vor prevedea accese directe din drumul public, respectandu-se anexa nr.4 la R.G.U. cu exceptia locuintelor, pentru care se poate asigura acces prin servitute de trecere.
- fundaturile vor fi prevazute cu locuri de intoarcere.

Art.12 Stationarea autovehiculelor:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- parcajele normate – prevazute printr-un Plan Urbanistic de Detaliu–P.U.D. in cadrul parcelelor rezervate fiecarui obiectiv, cu respectarea prevederilor anexei nr.5 la R.G.U. –, vor avea asigurate suprafetele necesare la sol sau pe plansee ale subsolului / etajelor accesibile pe rampe, stocarea prin mijloace mecanice fiind admisa numai pentru un numar de masini stabilit prin norme;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare

ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim **250 metri**;

- d) parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de **1.20 metri** inaltime;

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- respectarea in planul aliniamentului a unei inaltime la cornise (streasina) cel mult egala cu distanta dintre aliniamente si retragerea volumelor mai inalte la o distanta egala cu diferenta de inaltime, dar nu mai mult de **4.0 metri**;
- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- inaltimea maxima se admite numai pe o adancime a parcelei de **20 metri** de la aliniament, restul parcelei poate fi ocupat cu cladiri avand maxim **2 niveluri**.

ZC1: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- numarul maxim de niveluri: **7 (P+5+M)**;

ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- numarul maxim de niveluri: **8 (P+6+M)**;
- inaltimea maxima si configuratia cladirilor va tine cont si de proximitatea zonei speciale;

Art.14 Aspectul exterior al constructiilor:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- se interzice autorizarea constructiilor care prin aspectul lor ar deprecia aspectul general specific zonei centrale si nu tin cont de aspectul constructiilor din vecinatate cu care se afla in relatie vizuala directa;
- se interzic materiale nedurabile, nerezistente la foc sau care prezinta pericol pentru sanatatea populatiei (lemnul netratat ignifug si fungicid, azbimentul,etc.).

Art.15 Conditii de echipare edilitara:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- b) se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare sau santuri existente;
- c) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- d) in toate cazurile, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Art.16 Salubritatea:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

Toate deseurile organice si anorganice se vor preseleca in locuri special amenajate, de unde vor fi transportate cel putin o data pe saptamana la platforma de transfer a deseurilor menajere si industriale a localitatii, de unde vor fi transportate la groapa de gunoi.

Art.17 Spatii libere si spatii plantate:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **5** arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- b) spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;
- c) in incintele dotarilor publice existente si viitoare se va prevedea spatiu verde pe o suprafata de minimum **15%** din totalul acesteia;
- d) se va prevedea aliniament verde de protectie la frontul strazilor principale ale localitatilor precum si perimetral tuturor incintelor;
- e) pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- f) este interzisa amplasarea oricarei constructii prin ocuparea spatiului verde plantat existent si amenajat corespunzator pentru recreere si agrement.

Art.18 Imprejmuiri:

ZC1+ZC2: – conform PUZ-zona centrala, cu urmatoarele conditionari:

- a) in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- b) in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 2.20 metri si minima de 1.80 m., din care un soclu opac de max. 0.30 m.

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.19 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

ZC1+ZC2: – conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- pentru locuinte si dotari sociale: **40%** (conform R.G.U.);
- pentru functiuni publice: **70%**; se admite numarul maxim de niveluri pe o adancime de numai **20 metri** de la aliniament, iar restul parcelei poate fi ocupat de un volum cu maxim **2 niveluri** (7-9 metri inaltime) pana la atingerea POT = 70%;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Art.20 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

ZC1: – conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- pentru locuinte si dotari sociale: **2,4**;
- pentru functiuni publice: **3,0**; se admite numarul maxim de niveluri pe o adancime de numai **20 metri** de la aliniament, iar restul parcelei poate fi ocupat de un volum cu maxim **2 niveluri** (7-9 metri inaltime) pana la atingerea CUT = 3,0.

ZC2: – conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- pentru locuinte si dotari sociale: **2,7**;
- pentru functiuni publice: **3,5**; se admite numarul maxim de niveluri pe o adancime de numai **20 metri** de la aliniament, iar restul parcelei poate fi ocupat de un volum cu maxim **2 niveluri** (7-9 metri inaltime) pana la atingerea CUT = 3,5.

Art.21 Sunt permise interventii in zona centrala, in conditiile precizate mai sus, numai dupa elaborarea si aprobarea in conditiile legii, a unui Plan Urbanistic Zonal pentru tot perimetrul acesteia.

ZM - ZONA MIXTA

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona se constituie pe un areal preponderent neconstruit inca, care va grupa diferite functiuni publice (instituti, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comert, alimentatie publica, servicii sociale, colective si personale, hoteluri, recreere si sport in spatii acoperite, microproductie – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, inregistrari pe suport electronic etc.) si locuinte (cel putin 50% din ADC).

In zona mixta se admite conversia locuintelor existente in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblul UTR – ului acestea sa continue sa reprezinte cel putin 50% din ADC.

Art.2 Functiunea predominata:

Fiind o zona cu multiple functii intr-o proportie aproximativ egala, nu exista o functiune predominanta.

Art.3 Functiuni complementare:

Sunt considerate orice functiuni care corespund caracterului zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

- a) instituti, servicii si echipamente publice;
- b) sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- c) lacasuri de cult;
- d) servicii sociale, colective si personale;
- e) comert cu amanuntul;
- f) depozitare mic-gros;
- g) hoteluri, pensiuni;
- h) restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- i) loisir si sport in spatii acoperite;
- j) parcaje publice subterane, supraterane etajate sau la sol;
- k) locuinte cu partii obisnuit si locuinte cu partii special care includ spatii pentru profesii liberale;
- l) grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- m) amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

- a) toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific; exceptie fac doar cladirile de locuinte individuale;
- b) se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de **40.0 metri** si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri, iar fatada sa respecte procentul suprafetelor vitrate adiacente;
- c) se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **200 metri** de servicii si echipamente publice si de biserici; deasemenea, unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim **200 metri** de scoli, gradinite, biserici si institutii publice;
- d) se admite conversia locuintelor existente in alte functiuni, cu conditia mentinerii acestei functiuni in pondere de minim 50 % din CUT;
- e) se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respecta normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza cantitati mari de substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica;
- f) pentru servicii si activitati productive nepoluante de mica capacitate se va obtine acordul de mediu;
- g) pentru constructiile si amenajarile din zona de protectie a drumurilor judetene si nationale se va obtine avizul organelor competente;
- h) toate constructiile vor fi realizate conform unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri aprobate conform legii.

Art.6 Utilizari interzise:

- a) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- b) activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu, constructii provizorii de orice natura;
- c) statii de intretinere auto-moto;
- d) curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- e) activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din institutiile publice;
- f) depozitare en gros;
- g) depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- h) depozitari de materiale re folosibile;
- i) platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- j) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- k) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedicaevacuarea si colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelelor:

- a) in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de **1000 mp** cu un front la strada de minim **15.0 metri**;
- b) pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de **500 mp**, avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim **8.0 metri** intre doua calcane laterale si de minim **12.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate doua sau mai multe parcele adiacente;
- c) in cazul locuintelor, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea;

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- a) cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de **6.0 metri** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor invecinate;
- b) cladirile cu functiuni de interes general si locuintele vor alcatui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- c) cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- d) cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai mult de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile cu latimi diferite;
- e) in cazul in care nu exista un front construit bine definit, se va asigura o distanta fata de limita proprietatii la strada de minimum **3,00 metri**.

Art.9 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- a) cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- b) cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0 metri** de la aliniament;
- c) in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0 metri**, asigurandu-se insorirea incaperilor din cladirea invecinata 1 ½ h la solstitiul de iarna;

- d) se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- e) distanta dintre cladirea unui lacas de cult si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0 metri**;
- f) cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- g) se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale situate la mai putin de **10.0 metri** de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte, parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim **1.90 metri** de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);
- h) in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii dreptului proprietarilor de pe parcelele adiacente de a putea construi conform prevederilor regulamentului.

Art.10 Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele:

- a) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- b) distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0 metri** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Art.11 Circulatii si accese:

- a) parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- b) in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste accese masurata pe aliniament nu va depasi **30.0 metri**;
- c) se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru pentru accese de serviciu cu respectarea normelor in vigoare privind prevenirea si stingerea incendiilor;
- d) in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- e) amplasarea fata de drumurile publice a constructiilor se va face cu respectarea zonei de protectie corespunzatoare categoriei drumului respectiv;

Art.12 Stationarea autovehiculelor:

- a) stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- b) in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor, ori concesionarea pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim **250 metri**;
- c) parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4 locuri** de parcare si inconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** inaltime;

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

- a) inaltimea constructiilor va fi de maximum **4 niveluri (P+2+M)**, dintre care ultimul va fi mansardat, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente. De regula, constructiile vor fi prevazute cu acoperisuri in sarpana.
- b) daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai mult de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

Art.14 Aspectul exterior al constructiilor:

- a) aspectul exterior al constructiilor va fi in acord cu importanta zonei in care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la invelitorile si finisajele constructiilor amplasate in frontul strazii principale a localitatii;
- b) paleta cromatica, conformarea fatadelor si amplasarea golurilor la constructiile de locuit vor fi prevazute in concordanta cu specificul arhitecturii locale.

Art.15 Conditii de echipare edilitara:

- a) toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- b) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- c) racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- d) se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

Art.16 Salubritatea:

Toate deseurile organice si anorganice se vor preseleca in locuri special amenajate, de unde vor fi transportate cel putin o data pe saptamana la platforma de transfer a deseurilor menajere si industriale a localitatii, de unde vor fi transportate la groapa de gunoi.

Spatiul public aferent constructiilor se va intretine prin grija proprietarilor acestora.

Art.17 Spatii libere si spatii plantate:

- a) in cadrul fiecarei parcele se vor prevedea spatii verzi amenajate in suprafata de minimum **10,00 mp**, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public;
- b) din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim **40%** va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- c) spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**.

Art.18 Imprejmuiri:

- a) parcelele vor avea spre strada imprejmuiri decorative, transparente sau opace, cu inaltimea de maximum **1,70 metri**. Materialele si alcatuirea acestora vor fi in concordanta cu specificul arhitecturii locale;
- b) in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- c) se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim **2.20 metri** si minim **1.80 metri inaltime**, din care min. **0.30 metri** soclu opac, dublate de gard viu.

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.19 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

Procentul maxim de ocupare a terenului in cadrul parcelelor care cuprind locuinte va fi de **40%**, iar pentru functiunile complementare de **70%**.

Art.20 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

- C.U.T. maxim admis: **2,8**
- din valoare CUT pe intreg U.T.R., un minim de **50%** va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise.

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona predominant rezidentiala, exclusiv locuintele din zona centrala si din zona mixta, ocupa aproape 55% din suprafata intravilanului nou al orasului Cugir si constituie cea mai mare parte a localitatilor apartinatoare, pe langa terenurile destinate gradinaritului. Se compune, in general, din subzone relativ compacte avand caracteristici distincte, bine definite.

Zona locuintelor se compune din urmatoarele subzone:

- Lc** – Subzona locuintelor colective cu regim mic si mediu de inaltime;
- Lu** – Subzona locuintelor individuale permanente de tip urban, adunate in vatra localitatii, cu regim de inaltime mic – max. 3 niveluri (P, P+1, P+2) – si in regim de construire izolat, cuplat, insiruit si insiruit de tip ardelenesc;
- Lr** – Subzona locuintelor individuale permanente sau semipermanente de tip rural, imprastiate in gospodarii izolate, in grupuri mici de gospodarii sau adunate in vatra localitatii cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola;
- Lv** – Subzona caselor de vacanta;

Pentru ansamblurile existente realizate din locuinte colective (**Lc**) medii (P+4), inclusiv locuinte sociale (P+4+M), noile cerinte actuale ale locuitorilor si disfunctionalitatile aparute, cauzate de principiile de proiectare si mijloacele de executie anterioare anului 1990, precum si de unele modificari ulterioare ale ale cadrului construit si amenajat, impun unele interventii corective pentru care va fi necesara initierea de catre administratie in cooperare cu asociatiile de proprietari a unor programe speciale si gasirea formulelor de finantare si organizare a operatiunilor, avand ca obiective:

- a) identificarea si diferentierea clara a terenurilor care apartin domeniul public (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren situate deasupra retelelor edilitare publice etc.), de cele care apartin domeniului privat (persoane fizice si juridice) si stabilirea modului de gestionare a acestora;
- b) eliminarea/reducerea disfunctionalitatilor si a surselor de poluare care nemultumesc locuitorii si scad valoarea proprietatii;
- c) refacerea amenajarilor exterioare (in special a spatiilor de joc si sport pentru copii si tineret si a spatiilor plantate);
- d) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- e) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale si asigurarea parcajelor de rezidenta necesare conform normelor (semi ingropate, subterane sau supraterane etajate in interspatiul dintre cladiri);
- f) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- g) interventii corective asupra cladirilor (cresterea izolarii termice si refacerea fatadelor, refacerea instalatiilor interioare, izolarea, acoperirea sau inverzirea teraselor, reducerea diferentelor dintre aspectul cladirilor cu locuinte sociale si amenajarilor aferente de cele in proprietate privata pentru evitarea discriminarii sociale);

Subzona cladirilor de locuit de tip urban (**Lu**) se constituie din locuinte individuale realizate independent pe baza unor proiecte diferite sau proiecte tip, prin insertie sau reconstructie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat, insiruit sau insiruit de tip ardelenesc. Aceste locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele pe frontul opus.

Locuintele de tip rural (**Lr**) prezinta variante izolate sau formand mici grupari de case amplasate rasfirate pe loturi variate ca dimensiuni si neregulate ca forma (satele apartinatoare orasului Cugir), cat si de tip ardelenesc (Vinerea). Aceste cladiri au anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola.

Locuinte de tip ardelenesc cu P, P+1 niveluri ilustreaza o anumita logica a evolutiei in timp a tesutului urban sau rural (Vinerea) traditional, astfel:

- un prim stadiu: cladirile izolate de forma alungita, cu coama acoperisului perpendiculara pe strada, au un calcan pe limita de proprietate si fatada lunga orientata spre o curte de circa 3,0 metri latime, limitata de calcanul casei invecinate dispuse in mod similar; regimul de construire de tip ardelenesc, pseudo-insiruit, rezulta din legarea fatadelor inguste dispuse pe aliniamentul strazii cu ziduri-poarta de circa 2,60 metri inaltime; loturile similare sunt inguste si adanci (raport l/L > 4), pastrandu-se uneori anexe gospodaresti care separa curtea de gradini cultivate, avand o liziera de pomi pe limita de fund. Acest model este adaptat si functiunii de locuit urban, conferand imaginii stradale o mare coerenta volumetrica, asigurand o buna insorire si luminate locuintelor datorita acoperirii volumelor in doua ape (panta de cca 45°) precum si o buna intimitate. Totodata prezinta patru dezavantaje: (1) orice insertie de alt tip de locuinta afecteaza calitatea locuirii si se inscrie cu dificultate in parcelarul existent; (2) locuinta are un partiu greu adaptabil stilului actual de viata urbana; (3) din cauza formei alungite cladirea are un coeficient mai putin favorabil din punct de vedere energetic (metri cubi volum interior / mp. suprafata pereti exteriori); (4) in cazul in care nu este locuita de o familie sau de familii inrudite, intimitatea se reduce;
- al doilea stadiu: se pastraza parcelarul si dispunerea volumelor cu calcan pe limita de proprietate dar, apar unele retrageri de la aliniament iar zidul poarta este inlocuit cu gard; in imaginea strazii dispare coerenta volumetrica data de zidurile poarta, fronturile apar ca regim izolat format din fatade inguste iar calcanele devin vizibile din strada. Raman valabile dezavantajele anterioare;
- al treilea stadiu: are loc intoarcerea unui volum cu dubla orientare spre strada si spre curte pe toata latimea parcelei, cu coama acoperisului paralela cu strada, cu mentinerea portilor care permit accesul prin gang, caz in care cladirea poate fi atat P cat si P+1, P+2, rezultand un regim insiruit propriu zis; volumul dispus anterior in lungul parcelei se poate elimina, poate fi mentinut sau poate fi etajat cu asigurarea accesului pe o galerie. In cazul etajarii, scade buna insorire si lumina. In cazul constrangerilor date de ziduri de incinta sau de realizarea fronturilor comerciale, pe parcelele mai late se poate ajunge la dublarea simetrica a aripii din lungul parcelei si chiar la formarea unor curti interioare.

Casele de vacanta (**Lv**) nu trebuie sa fie confundate cu a doua rezidenta, de care difera prin faptul ca:

- a) nu sunt locuite permanente;
- b) nu se insereaza intre locuintele obisnuite;

- c) au o arie construita desfasurat mai redusa decat o locuinta permanenta;
- d) indicii urbanistici maximi (obisnuiti in alte tari europene), indiferent daca cladirile sunt P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.ADC/mp.teren;
- e) au nevoie un cadru natural de calitate;
- f) au un cadru construit specific (diferit de cel urban), cu dispunere libera a cladirilor (lotizari pe principii peisagistice, nu cu geometrii si linearitati urbane);
- g) terenul caselor de vacanta de 300 – 500 mp. trebuie sa poata asigura parcare pentru 1-2 automobile si sa asigure discretia si confortul utilizarii;
- h) gruparile de case de vacanta trebuie sa beneficieze de alimentare cu apa, canalizare si electricitate, fie prin racordare la retele publice, fie in mod independent , nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre serviciile turistice, medicale si personale, de comert si alimentatie publica, de unele amenajari pentru sport si recreare in spatii acoperite si/sau descoperite;
- i) din motive de securitate, gruparile de case de vacanta este bine sa fie grupate in apropierea unor zone locuite permanent;
- j) interzice amplasarea in zone cu risc de inundatii, de torenti, de alunecari de teren si de incendii de padure (recomandabila o distanta de minim 40 metri de liziera unei paduri);
- k) prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor prezentului regulament, conform Legii, atat in limitele siturilor arheologice identificate cat si pe intreg teritoriul intravilan si extravilan al orasului Cugir.

Art.2 Functiunea predominanta: locuirea;

Art.3 Functiuni complementare: prestari de servicii, comert, alimentatie publica, precum si productia agricola, suprafata terenurilor agricole depasind cu mult cea ocupata de curti si constructii.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

Lc:

- a) locuinte colective;
- b) educatie si invatamant;
- c) lacase de cult;
- d) spatii comerciale;
- e) servicii de toate categoriile: profesionale(birouri, oficii), sociale(asociatii diverse), personale (frizerie, coafura, reparatii, etc.);
- f) sanatate (cabinete si laboratoare medicale, farmacii);
- g) spatii de cazare (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.);
- h) recreere (sali de jocuri, cluburi, etc.);

- i) amenajari pietonale, scuaruri, loc de joaca pentru copii;
- j) echipamente edilitare;

Lu:

- a) locuinte individuale;
- b) servicii de toate categoriile: profesionale(birouri, oficii), sociale(asociatii diverse), personale (frizerie, coafura, reparatii, etc.);
- c) educatie si invatamant;
- d) lacase de cult;
- e) sanatare (cabinete si laboratoare medicale, farmacii);
- f) spatii de cazare (moteluri, pensiuni, etc.);
- g) recreere (sali de jocuri, cluburi, etc.);
- h) scuaruri, locuri de joaca pentru copii;
- i) anexe gospodaresti;
- j) spatii pentru desfasurarea activitatilor mestesugaresti, de industrie mica, activitati nepoluante de prestari servicii pentru populatie;
- k) adaposturi pentru animale cu capacitate de pana la 7 UVM;
- l) echipamente edilitare;
- m) amenajari hidroenergetice de tipul microhidrocentralelor pentru amplasamentele dealungul Raului Mic (str. Raul Mic) si Raului Mare (str. Raul Mare);

Lr:

- a) locuinte individuale;
- b) ateliere pentru desfasurarea activitatilor de artizanat cu tehnologie traditionala si alte prestari servicii nepoluante;
- c) educatie si invatamant;
- d) dotari culturale (case de cultura);
- e) sanatare (cabinete si laboratoare medicale, farmacii);
- f) spatii de cazare (pensiuni turistice, hanuri, popasuri, etc.);
- g) lacase de cult;
- h) terenuri de sport si agrement;
- i) anexe gospodaresti;
- j) adaposturi pentru animale cu capacitate de pana la 40 UVM;
- k) echipamente edilitare;

Lv:

- a) case de vacanta;
- b) locuinte de serviciu pentru administrator / paznic;
- c) servicii turistice;
- d) terenuri de sport si agrement.

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

Lc:

- a) se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **200 metri** de servicii si echipamente publice si de biserici; deasemenea, unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim **200 metri** de scoli, gradinite, biserici si institutii publice;
- b) parcaje, garaje, ateliere auto, spalatorii chimice, vopsitorii si unitati mici de productie manufacturiera sa nu fie dispuse la o distanta mai mica de **15,00 metri** fata de fatadele locuintelor sau ale cladirilor publice, care sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari si sa nu utilizeze pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica. Unitatile de mai sus se recomanda sa aiba programul limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.

Lu:

- a) se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC, sa aiba o raza de servire de **250 metri**, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze trafic intens;
- b) se admit spatii comerciale si servicii in cladiri independente, daca acestea sunt grupate astfel incat sa formeze mici centre de cartier, completate de scuaruri sau spatii publice amenajate; parcajele vor fi rezolvate in cadrul parcelelor folosite;
- c) se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **200 metri** de servicii si echipamente publice si de biserici; deasemenea, unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim **200 metri** de scoli, gradinite, biserici si institutii publice;
- d) pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- e) nu se admit anexe gospodaresti, pentru adapostirea animalelor si pasarilor;
- f) parcaje, garaje, ateliere auto, spalatorii chimice, vopsitorii si unitati mici de productie manufacturiera cu conditia sa nu fie dispuse la o distanta mai mica de **15,00 metri** fata de fatadele locuintelor sau ale cladirilor publice, sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari si sa nu utilizeze pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica. Unitatile de mai sus sa aiba programul limitat pana la ora 22:00 pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii;
- g) spatiu pentru precolectare deseuri menajere situat la minim **15 metri** de case, accesibil

masinilor de salubritate, amenajat cu platforma betonata, sursa de apa, plantatii.

Lr:

- a) se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC, sa aiba o raza de servire de **250 metri**, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- b) se admite utilizarea terenului din gradini pentru productie agricola;
- c) se admite in anexele gospodaresti, dispuse si construite in mod traditional, adapostirea animalelor (maxim **3 UVM**), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor cu conditia echiparii cu platforma betonata pentru fermentarea gunoiului de grajd si bazin vidanjabil in care sa se colecteze urina si dejectiile lichide de pe platforma si ca intre acestea si locuintele sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0 metri**.
- d) se admite mansardarea cladirilor parter existente si construirea unor noi cladiri **P+M – P+1+M** numai cu respectarea pantelor acoperisului de 45° si cu o suprafata utila de planseu a mansardei de maxim **80%** din aria unui nivel curent;
- e) spatiu pentru precolectare deseuri menajere situat la minim **15 metri** de case, accesibil masinilor de salubritate, amenajat cu platforma betonata, sursa de apa, plantatii.

Lv:

- a) spatiu pentru precolectare deseuri menajere situat la minim **15 metri** de casele de vacanta, accesibil masinilor de salubritate, amenajat cu platforma betonata, sursa de apa, plantatii.

Art.6 Utilizari interzise:

Lc+ Lu+ Lr+ Lv:

- a) depozitare en gros;
- b) depozitari de materiale re folosibile;
- c) depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- d) activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- e) spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- f) statii de benzina, autobaze si statii de intretinere auto;
- g) lucrari de terasament de natura sa afecteze stabilitatea terenului denivelat din parcelele adiacente;
- h) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- i) microferme agricole.

Lc:

- a) locuinte colective inalte si locuinte individuale;

- b) anexe gospodaresti;
- c) conversia apartamentelor de locuit in alte functiuni, exceptie facand doar cele de la parter amplasate spre circulatiile publice;
- d) dispunerea de reclame de nici un fel pe fatadele cladirilor rezidentiale, date fiind costurile refacerii finisajelor deteriorate de sistemele de prindere si de iluminat.
- e) amplasarea antenelor pentru telefonie mobila pe cladirile de locuit si in vecinatatea echipamentelor publice pentru copii.
- f) platforme de precolectare a deseurilor;

Lu:

- a) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- b) platforme de precolectare a deseurilor;
- c) terenurile aferente locuintelor utilizate in exclusivitate pentru amenajari de spatii verzi, agrement, recreere, gradinarit sunt cu interdictie temporara de construire si se refera la: (1) fasia de teren aflata la aliniament, ce reprezinta fasia de protectie a locuirii si a celorlalte functiuni admise; (2) o parte a lotului aflata in adancime dupa zona destinata constructiilor ce reprezinta zona verde a zonei de locuit; interdictia temporara se poate ridica in functie de necesitatile de dezvoltare a zonei de locuit, daca nu contravine caracterului general enuntat prin prezentul regulament de urbanism; in acest caz sunt obligatorii P.U.D.-rile avizate conform legii.
- d) interdictie permanenta de construire pentru anexele gospodaresti ce adapostesc animale sau pasari.

Lr:

- a) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- b) platforme de precolectare a deseurilor;
- c) locuinte colective.

Lv:

- a) locuinte colective;
- b) anexe gospodaresti pentru adapostirea animalelor;

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelelor:

Lc+ Lu+ Lr+ Lv:

Parcela este construibilă dacă este accesibilă direct dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută de minim **3.5 metri** lățime.

Lc:

Noile parcelări vor ține cont de: (1) amplasarea cea mai favorabilă a locuințelor colective; (2) distanțele minime din punct de vedere al înșuririi și al securității la incendiu; (3) rezolvarea parcarilor necesare normate, precum și a spațiilor verzi și locului de joacă pentru copii;

Lu:

Sunt considerate construibile acele parcele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

a) au dimensiunile minime ale parcelelor:

- în regim de construire izolat: suprafața: **300 mp**; front la stradă: **12 metri**;
- în regim de construire cuplat: suprafața: **250 mp**; front la stradă: **12 metri**;
- în regim de construire înșiruit: suprafața: **200 mp**; front la stradă: **8 metri**;

b) au adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Parcelele existente, care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate, pot deveni construibile doar prin comasarea cu parcelele învecinate. Fac excepție de la această prevedere acele parcele care fac parte din fronturi de tip ardelenesc. Aceste parcele sunt considerate construibile așa cum sunt.

Lr:

Sunt considerate construibile acele parcele care au dimensiunile minime în suprafața de **500 mp** și pentru frontul la stradă de **12 metri** pentru parcelele care fac parte dintr-un țesut existent cu front de tip ardelenesc.

Forma parcelelor din Vinerea trebuie să fie dreptunghiulară și să aibă adâncimea mai mare decât lățimea acesteia, iar cele din restul satelor aparținătoare orașului Cugir pot să fie dreptunghiulare sau cel puțin lățimea egală cu adâncimea.

Lv:

Sunt considerate construibile acele parcele care au dimensiunile minime în suprafața de **300 mp** și pentru frontul la stradă de **12 metri**.

Forma parcelelor poate să fie dreptunghiulară sau liberă.

Art.8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Lc:

- a) se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D., cu mențiunea că în cazul amplasamentelor dealungul Raului Mic (str. Raul Mic) și Raului Mare (str. Raul Mare) aliniamentul construcțiilor să fie cel puțin **8.0 metri**.

Lu:

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- a) cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III si de **5.0 metri** pe strazi de categoria I si II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- b) in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0 metri** pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- c) cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0 metri** (aliniament posterior);
- d) in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri de colt cu fatade pe ambele strazi.
- e) in cazul parcelelor dealungul Raului Mic (str.Raul Mic) si Raului Mare (str.Raul Mare) aliniamentul constructiilor va fi cel putin **8.0 metri** fata de axul drumului.

Lr:

- a) cladirile de tip ardelenesc se vor dispune pe aliniament;
- b) cladirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanta de **4.0 metri**, daca nu lasa vizibile calcanele cladirilor invecinate.

Lv:

- a) regimul de construire este izolat;
- b) fatada cladirilor va fi paralela cu aliniamentul si va fi retrasa cu minim **6,0 metri** fata de aliniament.

Art.9 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Lc+ Lu+ Lr+ Lv:

- a) pentru toate constructiile se vor respecta prevederile Codului Civil si cele ale Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii;

Lc:

- a) se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.

Lu:

- a) cladirile (re)construite in regim insiruit se vor alipi pe o adancime de maxim **20.0 metri** de calcanele de pe limitele laterale ale parcelelor invecinate, cu exceptia celor de colt care vor

intoarce fatade spre ambele strazi;

- b) in cazul segmentarii frontului spre strada sau invecinarii cu o cladire publica, cu o biserica izolata sau cu o locuinta retrasa de la limita parcelei avand fatada laterala cu ferestre, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de **3.0 metri**;
- c) cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de **3.0 metri**; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade laterale cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- d) in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri, iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe sau garaje;
- e) retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **5.0 metri** pentru intimitatea utilizarii si pentru a putea fi plantati arbori pe limita de proprietate;
- f) in cazul unei parcelari noi, amplasarea constructiilor cu ferestre spre ambele laturi laterale si fara cladiri invecinate, se va face cu respectarea Codului Civil spre una din laturile laterale, iar spre cealalta latura laterala, constructia se va amplasa la o distanta mai mare sau egala cu jumatatea din inaltimea la cornisa (masurata la punctul cel mai inalt fata de teren) dar cel putin **3.0 metri**.

Lr:

- a) cladirile de tip ardelenesc vor respecta modul traditional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei si de retragere fata de limita laterala opusa cu minim **3.5 metri** precum si fata de anexele care separa curtea de gradina;
- b) cladirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3.0 metri**, pentru fatadele vitrate si respectarea Codului Civil pentru fatada nevitrata.

Lv:

- a) cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin de **3.0 metri** de limitele laterale si la o distanta minim **5.0 metri** de limita posterioara a parcelei.

Art.10 Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele:

Lc+ Lu+ Lr+ Lv:

- a) se vor asigura distantele obligatorii cerute de Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii intre diferitele anexe gospodaresti si constructia de locuit;
- b) se vor asigura distantele minime necesare interventiei autospecialelor pentru pompieri si ambulanta.

Lc:

- a) distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **10.0 metri**.

Lu:

- a) distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **4.0 metri** pentru fatade nevitrate si egala si egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte in cazul fatadelor vitrate;
- b) anexele gospodaresti vor fi amplasate obligatoriu in partea posterioara a parcelei;

Lr:

- a) distanta minima dintre cladirile de locuit de pe aceeasi parcela va fi de minim **4.0 metri** pentru fatade nevitrate si cu inaltimea la cornisa (streasina) in cazul fatadelor vitrate;
- b) se vor respecta distantele sanitare fata de fantani de minim **30.0 metri**;
- c) anexele gospodaresti vor fi amplasate obligatoriu in partea posterioara a parcelei;

Lv:

- a) distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de minim **4.0 metri** pentru fatade nevitrate si egala cu inaltimea la cornisa (streasina) in cazul fatadelor vitrate;
- b) anexele gospodaresti vor fi amplasate obligatoriu in partea posterioara a parcelei.

Art.11 Circulatii si accese:

Lc+ Lu+ Lr+ Lv:

- a) se vor prevedea accese directe din drumul public, conform anexa nr.4 la R.G.U.
- b) parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil si unul pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- c) fundaturile vor fi prevazute cu platforme de intoarcere;

Lv:

- a) se admite accesul carosabil pana la distanta de maximum **50.00 metri** de la limita gospodariei, prin drumuri publice.

Art.12 Stationarea autovehiculelor:

Lc+ Lu+ Lr+ Lv:

- a) Se respecta prevederile **art.33** din R.G.U. cu urmatoarele precizari referitoare la cele doua

tipuri de parcaje: (1) parcare la destinatie; (2) parcare la domiciliu, astfel:

- in cazul functiunii de locuire (inclusiv casele de vacanta), care presupune in special parcare la domiciliu, se va avea in vedere realizarea parcajelor sau a garajelor (fie izolat, fie in cadrul locuintei: la parter, demisol sau subsol) inafara domeniului public; parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite etc. si poate fi preluata de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator;
- in cazul functiunilor publice dispersate admise, care presupun si necesitati de parcare la domiciliu (pentru vehiculele institutiilor, firmelor etc.) se va prezenta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public;

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

Lc+ Lu+ Lr+ Lv:

- a) se va respecta **art.31** din R.G.U.
- b) pe terenurile in panta accentuata, in care conditiile geotehnice permit realizarea de constructii, se recomanda realizarea unui nivel inferior partial (demisol).

Lc:

- a) in zona constructiilor existente cu inaltime medie de pana la P+4 niveluri, se vor putea realiza constructii noi a caror inaltime nu va depasi **6 niveluri (P+5 sau P+4+M)**;
- b) constructiile noi cu pana la **6 niveluri (P+5 sau P+4+M)** vor putea fi amplasate si in alte zone functionale pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, aprobate in conditiile legi.

Lu:

- a) inaltimea maxima admisibila va fi de **3 niveluri (P+2)**;
- b) depasirea cu maximum un nivel a inaltimii stabilite la punctele anterioare se va putea realiza numai cu mentinerea cornisei generale (**mansardare P+2+M**);
- c) anexele gospodaresti se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele invecinate; in alte situatii inaltimea anexelor (garaje, magazii, sere, bucatarii de vara etc.) lipite de limitele proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20 – 2.60 metri**).

Lr:

- a) inaltimea maxima admisibila la cornise va fi **7.0 metri – 2 niveluri (P+M)**;
- b) acoperisul va fi in doua ape (obligatoriu in zona cu cladiri de tip ardelenesc) sau patru ape, iar inaltimea coamei nu va depasi gabaritul dat de o panta de 45 ° pornind de la linia cornisei sau stresinei;
- c) constructiile vor fi prevazute cu sarpanta;
- d) anexele gospodaresti se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele invecinate;

in alte situatii inaltimea anexelor (garaje, magazii, sere, bucatarii de vara etc.) lipite de limitele proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (**2.2 ÷ 2.6 metri**);

Lv:

- a) inaltimea maxima admisa va fi de **2 niveluri (D+P , P+M sau P+1)**;
- b) depasirea cu maximum un nivel a inaltimei stabilite la punctul anterior se va putea realiza numai cu mentinerea cornisei generale (**mansardare D+P+M sau P+1+M**).

Art.14 Aspectul exterior al constructiilor:

Lc+ Lu+ Lr+Lv:

- a) se interzice autorizarea constructiilor care prin aspectul lor dezagreabil ar deprecia aspectul general al zonei de locuit;
- b) se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezinta pericol pentru sanatatea populatiei (lemnul netratat ignifug si fungicid, azbocimentul, etc.);
- c) la realizarea constructiilor se va folosi cu predilectie materialele locale: lemn, piatra, tigla ceramica.

Lc:

- a) cladirile vor armoniza cu vecinatatile imediate;
- b) toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea tablei zincate si a azbocimentului pentru acoperirea cladirilor;

Lu:

- a) asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale si armonizarea cu vecinatatile imediate, va conditiona eliberarea autorizatiei de construire;
- b) in zonele cu cladiri existente cu arhitectura traditionala de tip ardelenesc, cladirile noi si modificarile sau reconstruciile de cladiri existente vor respecta aceasta arhitectura traditionala, se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- c) garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;
- d) toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea tablei zincate stralucitoare si a azbocimentului pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

Lr:

- a) in zonele cu cladiri existente cu arhitectura traditionala de tip ardelenesc, cladirile noi si modificarile sau reconstruciile de cladiri existente vor respecta aceasta arhitectura traditionala, se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- b) cladirile izolate, noi si modificarile sau reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

- c) toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea tablei zincate stralucitoare si a azbocimentului pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

Lv:

- a) aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate, folosind cu precadere elemente de arhitectura traditionala;
- b) se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- c) constructiile se vor realiza din materiale locale, dar cu finisajul exterior de lemn sau piatra naturala;

Art.15 Conditii de echipare edilitara:

Lc+ Lu+ Lr+Lv:

- a) se vor respecta prevederile **art.27, 28 si 29** din R.G.U.
- b) lucrarile de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apa, pentru toti consumatorii de apa din reseaua organizata;
- c) toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- d) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- e) se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice prin rigole sau prin reseaua publica de canalizare pluviala.

Lc:

- a) toate cladirile vor fi racordate la reseaua centralizata de alimentare cu apa, electricitate si gaz;
- b) la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Lu:

- a) toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare ale orasului;
- b) la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Lr:

- a) toate cladirile vor fi racordate la reseaua de alimentare cu energie electrica;
- b) pana la realizarea retelei de alimentare cu apa potabila, se vor putea utiliza sursele de apa freatica (fantanile individuale existente);
- c) pana la realizarea retelei de canalizare se vor putea utiliza bazine betonate vidanjabile.

Lv:

- a) pana la realizarea retelei de alimentare cu apa potabila, se vor putea utiliza sursele de apa freatica (fantanile individuale existente);
- b) pana la realizarea retelei de canalizare se vor putea utiliza bazine betonate vidanjabile.

Art.16 Salubritatea:

Lc:

- a) toate deseurile menajere se vor preseleca in locuri special amenajate si se vor colecta de catre o institutie specializata;
- b) distanta fata de locuinte a platformei de preselectie a deseuriloel menajere, va fi conform normelor sanitare in vigoare;

Lu:

- a) toate deseurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate; deseurile organice pot fi compostate in gropi, urmand a fi folosite de asemenea ca ingrasamant organic;
- b) amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd si a bazinelor betonate pentru colectarea dejectiilor lichide sunt interzise;
- c) deseurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor preseleca in locuri special amenajate si se vor colecta de catre o institutie specializata;
- d) se interzice depozitarea deseurilor anorganice si/sau organice in afara platformelor de depozitare amenajate si autorizate.

Lr:

- a) toate deseurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, impreuna cu gunoiul de grajd, daca in incinta respectiva nu exista animale, deseurile organice vor fi compostate in gropi, urmand a fi folosite de asemenea ca ingrasamant organic;
- b) amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd si a bazinelor betonate vidanjabile pentru colectarea dejectiilor lichide va fi obligatorie;
- c) termenul de executie al acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescriptii;
- d) distanta fata de locuinte si fantani a acestor platforme betonate, va fi conform normelor sanitare in vigoare;
- e) deseurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor preseleca in locuri special amenajate si se vor colecta de catre o institutie specializata;
- f) se interzice depozitarea deseurilor anorganice si/sau organice in afara platformelor de depozitare amenajate si autorizate.

Lv:

- a) deseurile organice vor fi compostate in gropi, urmand a fi folosite de asemenea ca ingrasamant

- organic;
- b) distanta fata de locuinte si de fantani a acestor gorpi, va fi conform normelor sanitare in vigoare;
- c) deseurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor preseleca in locuri special amenajate si se vor colecta de catre o institutie specializata sau se vor transporta de proprietar la locurile special amenajate;
- d) se interzice depozitarea deseurilor anorganice si/sau organice in afara platformelor de depozitare amenajate si autorizate.

Art.17 Spatii libere si spatii plantate:

Lc+ Lu+ Lr+Lv:

- a) se va respecta art.34 din R.G.U.
- b) orice proiect supus autorizarii in zona de locuit va trebui sa prezinte urmatoarele:
- (1) solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru:
- fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicate in metri cu evidentiera filului decorativ si de protectie;
 - zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si aceselor la constructiile propuse;
 - zona lotului aflata in adancime de la aliniamentul de fund (cand acesta este stabilit) la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, recreere si gradinarit.
- (2) bilantul teritorial al parcelei afectate, cu precizarea suprafetelor urmatoarelor folosinte:
- suprafata construita la sol;
 - suprafata curtii, inclusiv circulatia in cadrul parcelei;
 - suprafata agricola;
 - suprafata spatiilor verzi amenajate (plantatii ornamentale, ronduri de flori, etc.); aceasta va fi de minimum **50.00 mp** spatiu verde in fata locuintelor individuale noi.
- c) se va asigura aliniament verde de protectie in frontul drumurilor nationale, judetene si comunale.

Lc:

- a) se va prevedea spatiu verde plantat conform Ordinului 536/1997 al Ministerului Sanatatii.

Lu:

- a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- b) spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare **50 mp**;

- c) pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Lr:

- a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
b) spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare **50 mp**.
c) pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Lv:

- a) spatiul liber neconstruit si neocupat de accese si trotuare va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare **50 mp**;

Art.18 Imprejmuiri:

Lc+ Lu+ Lr+Lv:

- a) se va respecta art.35 din R.G.U.

Lc:

- a) in cazul constructiilor amplasate in zona de blocuri existente, imprejmuirile spre circulatiile auto si pietonale vor fi cu gard viu, avand inaltimea de **0.90 metri**;
b) in cazul constructiilor amplasate pe parcele noi imprejmuirile spre strada vor fi deasemenea numai cu gard viu, cu o inaltime de **0.90 metri**;

Lu:

- a) imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 metri** si minim **1.80 metri** din care un soclu opac de min. **0.60 metri** si o parte transparenta ce poate fi dublata cu gard viu;
b) gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime da maxim **2.20 metri**;
c) in zonele cu cladiri de tip ardelenesc, se va respecta inchiderea cu zid si cu porti de lemn spre strada, iar gardurile laterale si posterioare vor respecta traditia locala;

Lr:

- a) in zonele cu cladiri de tip ardelenesc, spre strada se va respecta inchiderea cu zid si cu porti de lemn, iar gardurile laterale si posterioare vor respecta traditia locala;
b) in cazul cladirilor izolate gardurile pot fi transparente sau semi-opace, din metal sau lemn, cu o inaltime de maxim **2.20 metri** si minim **1.80 metri** din care un soclu opac de **0.60 metri** si vor fi dublate de gard viu; gardurile laterale si posterioare vor respecta traditia locala.

Lv:

- a) imprejmuirile vor avea inaltimea de maxim **1.50 metri**, realizate din gard viu sau din lemn realizate in maniera traditionala;

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.19 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

Lc+ Lu+ Lr:

- pentru functiuni complementare P.O.T. maxim va fi **70%**.

Lc:

- pentru locuinte colective P.O.T. maxim va fi **30%**;

Lu:

- pentru locuinte individuale de tip urban izolate, cuplate, insiruite sau insiruite de tip ardelenesc P.O.T. maxim va fi **40%**;

Lr:

- in cazul locuintelor individuale insiruite de tip ardelenesc si in cazul locuintelor individuale izolate daca gradina are folosinta agricola conform cadastrului, P.O.T. maxim va fi **40%** calculat la suprafata curtii rezervate constructiilor;
- in cazul locuintelor individuale izolate daca gradina nu are folosinta agricola conform cadastrului, P.O.T. maxim va fi **15%** calculat pe intreaga parcela.

Lv:

- pentru case de vacanta P.O.T. maxim va fi de **20%**;

Art.20 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

Lc+ Lu+ Lr:

- pentru functiuni complementare C.U.T. maxim va fi **1.8 mpADC/mpTEREN;**

Lc:

- pentru locuinte colective C.U.T. maxim va fi **3.0 mpADC/mpTEREN;**
- pentru functiuni complementare C.U.T. maxim va fi **2.8 mpADC/mpTEREN;**

Lu:

- pentru locuinte individuale izolate, cuplate sau insiruite de tip urban C.U.T. maxim va fi **1.2 mpADC/mpTEREN;**
- pentru functiuni complementare C.U.T. maxim va fi **2.1 mpADC/mpTEREN;**

Lr:

- in cazul locuintelor individuale insiruite de tip ardelenesc si in cazul locuintelor individuale izolate daca gradina are folosinta agricola conform cadastrului, C.U.T. maxim va fi **0.8 mpADC/mpTEREN CURTE** calculat la suprafata curtii rezervate constructiilor;
- in cazul locuintelor individuale izolate daca gradina nu are folosinta agricola conform cadastrului, C.U.T. maxim va fi **3.2 mpADC/mpTEREN** calculat pe intreaga parcela (curte+gradina);
- pentru functiuni complementare C.U.T. maxim va fi **1.4 mpADC/mpTEREN** calculat pe intreaga parcela (curte+gradina).

Lv:

- pentru case de vacanta C.U.T. maxim va fi **0.5 mpADC/mpTEREN;**

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona contine institutii, servicii si dotarile publice de interes general – altele decat cele continute de zona centrala (ZC) si zona mixta (ZM) –, necesare unei bune deserviri a populatiei, dispersate pe intreg teritoriul intravilanului.

Art.2 Functiunea predominanta:

Zona se constituie in principal din institutii, servicii profesionale si dotari publice de interes general, administrative, politice, culturale, social si de sanatate.

Art.3 Functiuni complementare:

Complementar functiunii de baza apar comerțul, alimentatia publica sau locuirea.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

- a) institutii;
- b) dotari publice din rețeaua invatamant, sanatate, asistenta sociala, recreere (cluburi pentru tineret) si sport;
- c) servicii profesionale (sociale, finaciare, bancare, etc.);
- d) comert si alimentatie publica;
- e) cazare;
- f) parcaje;
- g) spatii verzi amenajate;

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

- a) locuinte colective, daca parterul, parterul si primul nivel sunt ocupate de functiunile predominante zonei;

Art.6 Utilizari interzise:

- a) locuinte individuale si colective inalte;
- b) constructii provizorii de orice fel, care ar putea ocupa sau afecta suprafata domeniului public;
- c) orice activitate care nu corespunde caracterului general al zonei si vecinatatilor imediate;
- d) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- e) depozitare en gros;
- f) depozitari de materiale refolosibile;
- g) platforme de precolectare a deseurilor urbane;

- h) lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- i) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelelor:

- a) in cazul unor parcelari noi, se vor rezerva terenuri pentru institutii, servicii si dotari publice, in conditiile normelor existente, prin teme ale titularilor de investitii sau, in lipsa acestora, se vor mentine rezerve avand suprafata minima de **1000 mp** si un front la strada de minim **30.0 metri** si de minim **24.0 metri** in cazul fronturilor discontinue;
- b) in cazul unor relotizari, se va tine cont de dimensiunile minime mentionate in punctul anterior.

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- a) regimul de construire a cladirilor publice este in mod normal izolat si cu retragere de la strada din considerente functionale si de reprezentativitate. Pentru coerenta fronturilor stradale existente, cladirile publice se pot dispune pe aliniament sau cu o retragere similara cu fronturile adiacente;
- b) aliniamentul constructiilor noi la frontul drumurilor clasificate (national, judetean sau comunal) va asigura distanta normata fata de axul drumului, daca aceasta este mai mare decat cea a aliniamentului existent;
- c) extinderea sau reconstructia dotarilor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim **10 metri** sau, in cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament in functie de prospectul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- d) cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0 metri** (aliniament posterior);

Art.9 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- a) cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0 metri** de la aliniament (aliniament posterior);
- b) in cazul reconstructiei sau extinderii cladirilor publice in regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale daca cladirile invecinate sunt retrase la randul lor avand ferestre pe fatadele laterale, cu o distanta egala cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa principala, dar nu cu mai puțin de **5.0 metri**;
- c) in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu de la limita de proprietate la o distanta egala cu jumătate din inaltime dar nu mai puțin de **5.0 metri**;
- d) cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

- e) constructiile izolate sau cuplate vor putea fi amplasate numai cu asigurarea accesului carosabil in interiorul parcelei;
- f) pentru asigurarea insoririi incaperilor se vor respecta prevederile Codului Civil si cele ale Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii.

Art.10 Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele:

- a) Se vor asigura distantele minime necesare interventiei pompierilor si ambulantei;
- b) distantele dintre cladiri vor respecta normele specifice; in absenta acestora se va respecta o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6.0 metri**;
- c) distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **4.0 metri**, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala.

Art.11 Circulatii si accese:

- a) parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica;
- b) in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0 metri**;
- c) in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

Art.12 Stationarea autovehiculelor:

- a) Se va respecta **art.33** din R.G.U.;
- b) locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol, subterane sau supraterane etajate, care vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** si vor fi inconjurate cu gard viu de **1.20 metri** inaltime.

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

- a) inaltimea maxim admisibila este de **3 niveluri (P+2)**;
- b) constructiile mai inalte de 3 niveluri se vor putea realiza numai daca vor fi prevazute printr-un Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. ce se va elabora pentru respectiva zona avizat si aprobat conform legii;

Art.14 Aspectul exterior al constructiilor:

- a) aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- b) in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

- c) se interzic imitatiile stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- d) se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezinta pericol pentru sanatatea populatiei (lemnul netratat ignifug si fungicid, azbocimentul, etc.).
- e) se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

Art.15 Conditii de echipare edilitara:

- a) racordarea la reseaua centralizata de alimentare cu apa potabila va fi obligatorie pentru toate constructiile din zona, in momentul realizarii acestora;
- b) lucrarile de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apa pentru toti consumatorii de apa din reseaua organizata;
- c) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

Art.16 Salubritatea:

- a) toate deseurile organice si anorganice se vor preseleca in locuri speciale prevazute, de unde vor fi transportate cel putin o data pe saptamana la platforma de transfer a localitatii.

Art.17 Spatii libere si spatii plantate:

- a) se va prevedea spatiu verde in incinta viitoarelor dotari publice de minimum **15%** din suprafata terenului aferent;
- b) se va prevedea aliniament verde de protectie la frontul strazilor principale precum si perimetral incintelor de dotari;
- c) se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4,0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15,0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **5 arbori** in perimetrul operatiunii urbanistice;
- d) spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda si alte platforme functionale vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;
- e) pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- f) in zonele de versanti se va apela la consultari de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizeaza stabilizarea terenului;

Art.18 Imprejmuiri:

- a) se va respecta **art.35** din R.G.U. cu urmatoarele precizari:
 - gardurile spre strada vor fi transparente;
 - vor avea inaltimea de maxim **2.20 metri**;
 - vor avea un soclu opac de circa **0.30 metri**;

- partea transparenta va putea fi dublata de gard viu;

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.19 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

- a) P.O.T. maxim admis va fi **70%**.
- b) totodata se va tine cont de urmatoorii indicatori privind utilizarea eficienta a terenului, astfel:
 - pentru constructiile de *cultura* cu numar de minim 200 locuri, spatiul exterior constructiei va fi amenajat pentru o suprafata de **0,6 mp/locuitor**;
 - pentru constructiile de *invatamant*, dimensionarea in functie de capacitate este dupa cum urmeaza:
 - zona ocupata de constructii – **25%** din teren;
 - zona curti de recreatie, amenajari sportive, gradina flori – **75%** de teren amenajat.
 - pentru *gradinite* se va asigura o suprafata de minim **22 mp/copil** teren;
 - pentru *scoli primare, gimnaziale, licee* – o suprafata minima de **20 mp/elev**;
 - pentru constructiile si amenajarile *sportive* procentul maxim de ocupare a terenului va fi dupa cum urmeaza:
 - **50%** pentru constructii si amenajari sportive;
 - **20%** pentru alei, drumuri si parcaje;
 - **30%** pentru spatii verzi.

Art.20 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

- a) C.U.T. maxim admis va fi **2.5 mpADC/mpTEREN**;
- b) avand totodata in vedere utilizarea eficienta a terenului din zona si dotarea acestuia cu utilitati, se instituie pentru aceasta zona un C.U.T. Minim de **0.3 mpADC/mpTEREN**.

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie “concreta” incluzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN) si servicii (productie “abstracta” cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariatii si clienti, etc.).

Art.2 Functiunea predominanta:

Sunt considerate toate activitatile economice organizate de agenti economici, mijlocii si mari, de prelucrare a materiilor prime si de depozitare.

Art.3 Functiuni complementare:

In completarea functiunii principale sunt cele de servicii industriale si comerciale legate de transporturi si depozitare, precum si birouri profesionale, tehnice si manageriale, parcaje pentru angajati, comert, alimentatie publica ce deserveste zona.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

- a) activitati productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) avand in general marimi mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, parcaje pentru angajati, accese si platforme pentru mijloace auto – incarcat / descarcat si manevre (inclusi containere). in mod obisnuit sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care sunt compatibile ca vecinatate;
- b) servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare;
- c) birouri profesionale, tehnice si manageriale;
- d) parcaje la sol si multietajate;
- e) statii de intretinere si reparatii auto;
- f) statii de benzina;
- g) comert, alimentatie publica si servicii personale;
- h) locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor si delegati.

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

- a) orice unitate, indiferent de profil si capacitate, va fi obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D. restrans, care va stabili in detaliu conditiile de amplasare, in corelare cu vecinii existenti in conditiile echiparii edilitare unitare la nivelul intregii zone;
- b) depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau

toxice conform prevederilor legale;

- c) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- d) terenurile accesibile pe cale ferata industrială vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru volume mari de materie prima si produse;
- e) in cazul conversiei functionale este necesara identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- f) in cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate.

Art.6 Utilizari interzise:

- a) activitati poluante si care prezinta risc tehnologic ridicat;
- b) amplasarea pe DN si DJ a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale de acces in oras si de la linia de cale ferata principala si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie;
- c) amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA (concentratii maxime admise);
- d) amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu;
- e) amplasarea dotarilor social culturale si de sanatate;
- f) depozitarea deseurilor si materialelor re folosibile.

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelor:

Pentru fiecare unitate ce se va infiinta, parcela va avea dimensiunile si forma in plan necesare unei desfasurari optime a activitatii, potrivit profilului si tehnologiei specifice in conditiile utilizarii eficiente a terenului.

In cazul unei (re)lotizari fara stabilirea in prealabil a profilului firmelor ce vor ocupa aceste terenuri, se va avea in vedere o suprafata minima recomandata de **3000 mp** si un front la strada de cel puțin **50 metri**, pentru o desfasurare optima a unei activitati productive de categoriile mari si mijlocii.

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- a) se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D., ce se va elabora si aviza in conditiile legii pentru fiecare obiectiv amplasat in zona, cu urmatoarele conditii:
 - pentru zonele construite, retragerea fata de aliniament va fi conditionata de retragerea constructiilor invecinate;
 - pentru zonele nou propuse (la iesirea spre Vinerea din Cugir si la iesirea spre Sibot din

Vinerea), constructiile pot fi amplasate la aliniamentul strazilor de dublare a DJ704 si retrase fata de aliniament la cel putin **6 metri** spre celelalte strazi perimetrare sau interioare zonei, cu respectarea zonelor de protectie a diferitelor categorii de drumuri.

Art.9 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- a) se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D., ce se va elabora si aviza in conditiile legii pentru fiecare obiectiv amplasat in zona, cu urmatoarele conditii:
- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
 - in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **6.00 metri**;
 - in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6.00 metri**;
 - in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **ID**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
 - nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1.90 metri** de la nivelul solului.

Art.10 Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele:

- a) se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D., ce se va elabora si aviza in conditiile legii pentru fiecare obiectiv amplasat in zona, cu urmatoarele conditii:
- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6.00 metri**, daca normele de securitate la incendiu nu impun alte distante;
 - distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente, ce necesita iluminat natural;
 - in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie la foc in alcatuirea compartimentelor incendiu si de alte norme tehnice specifice.

Art.11 Circulatii si accese:

- a) se vor respecta prevederile **art.25 si 26** din R.G.U. cu urmatoarele completari:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim **5.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
 - accesul la unitatile de productie si depozitare se va asigura prin grija investitorilor;
 - se va asigura posibilitatea de intoarcere in incinta;
 - caile de comunicatie (drumuri si trotuare) din exteriorul incintelor precum si retelele

tehnico-edilitare ce vor deservii zona se vor realiza prin grija Consiliului Local al localitatii si a beneficiarului;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.
- accesele in parcele, din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;

Art.12 Stationarea autovehiculelor:

- a) se vor respecta prevederile **art.33** din R.G.U. cu urmatoarele completari:
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
 - in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum **1.20 metri**.

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

- a) in zona rezervata industriei, inaltimea halelor de productie si depozitare nu va depasi **10.00 metri** la cornise, iar cand este impusa alta inaltime de procesul tehnologic, aceasta se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D. pentru fiecare unitate in parte;
- b) se recomanda evitarea halelor de productie pe mai multe niveluri;
- c) cosurile de fum, silozurile si alte instalatii care se dezvoltă pe inaltime vor fi amplasate astfel incat sa nu se implice in peisajul zonei.

Art.14 Aspectul exterior al constructiilor:

- a) volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- c) tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;
- d) sunt interzise constructiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu exceptia organizarii de santier.

Art.15 Conditii de echipare edilitara:

- a) este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipari tehnico-edilitare care sa garanteze functionarea acestuia la parametrii de protectie a mediului proiectat;
- b) toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, a apelor meteorice din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- c) in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care

administreaza resursele subterane de apa.

Art.16 Salubritatea:

- a) deseurile rezultate prin activitatea productiva vor fi depozitate si neutralizate in instalatii proprii, respectandu-se prevederile legii nr.137/1995;
- b) deseurile menajere vor fi tratate identic cu cele din alte zone ale orasului.

Art.17 Spatii libere si spatii plantate:

- a) orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel utilizata si amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- b) suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- c) ponderea minima a suprafetei de spatii verzi din suprafata incintei va fi de minim **20%**.
- d) suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- e) se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor, in special a celor care sunt totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

Art.18 Imprejmuiri:

- a) imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim **2.00 metri** din care un soclu de **0.60 metri** si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50 metri** distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50 metri** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- b) portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.19 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

- a) P.O.T. maxim admisibil va fi **70%**.

Art.20 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

- a) C.U.T. maxim admisibil va fi volumetric: **9 mc/mpTEREN.**

A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona contine terenurile destinate activitatii si serviciilor pentru agricultura si de zootehnie.

Art.2 Functiunea predominanta:

Sunt considerate toate activitatile si serviciile pentru agricultura si zootehnie.

Art.3 Functiuni complementare:

Sunt considerate toate acele functiuni care ajuta direct sau indirect activitatea de agricultura. Astfel se pot mentiona laboratoarele, serele, parcare si intretinerea utilajelor agricole, locuintele de serviciu, depozitare si transportul sau comertul prin unitati comerciale de incinta, magazine-depozit.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

- a) servicii pentru zootehnie, statie monta, dispensar veterinar, etc.;
- b) laboratoare, sere, solarii, constructii pentru adapostirea si intretinerea utilajelor agricole;
- c) unitati comerciale de incinta, incluziv magazine–depozit;

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

Orice obiectiv va face obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D., care va stabili in detaliu conditiile de amplasare, in corelare cu vecinii existenti in conditiile echiparii edilitare unitare la nivelul intregii U.T.R.

Art.6 Utilizari interzise:

- a) locuinte permanente si functiuni complementare;
- b) obiective turistice de orice fel;
- c) dotari social - culturale de interes public;
- d) unitati de productie specifice industriei alimentare.

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele:

Amplasarea oricarui obiectiv se va face printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D. elaborat si avizat conform legii, cu conditia ca fata de aliniament, constructiile sa respecte distanta normata fata de axul drumului clasificat (national, judetean sau comunal).

Art.9 Circulatii si accese:

- a) accesul la unitate se va asigura prin grija investitorilor;
- b) accesul carosabil va avea latimea minima de **5.00 metri** si cu posibilitate de intoarcere in incinta.

Art.10 Stationarea autovehiculelor:

Parcarile se vor amenaja numai in cadrul incintei respective, respectandu-se necesarul prevazut de **anexa nr.5** la R.G.U. pentru fiecare obiectiv in parte.

Art.11 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

Inaltimea maxima admisa este de **P+1 niveluri**.

Art.12 Aspectul exterior al constructiilor:

Sunt interzise constructiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu exceptia organizarii de santier.

Art.13 Conditii de echipare edilitara:

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipari tehnico-edilitare, care sa garanteze functionarea acestuia la parametrii de protectie a mediului proiectat.

Art.14 Salubritatea:

- a) toate deseurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, impreuna cu gunoiul de grajd, daca in incinta respectiva, nu exista animale, deseurile organice vor fi compostate in gropi, urmand a fi folosite de asemenea ca ingrasamant organic;
- b) deseurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

Art.15 Spatii libere si spatii plantate:

- a) pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spatii verzi, cu precadere plantatii arboricole de aliniament;
- b) ponderea minima a suprafetei de spatii verzi din suprafata incintei va fi de **20%**.

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.16 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

- a) P.O.T. maxim admisibil va fi **70%**.

Art.17 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

Se va urmari o utilizare cat mai rationala a terenului. Pentru fiecare obiectiv se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona contine o parte din infrastructura din intravilan a localitatii, anume, cea pentru transportul rutier si transportul feroviar, inclusiv constructiile aferente acestora.

Se compune din urmatoarele subzone:

CR – Subzona cailor de comunicatie rutiere;

CF – Subzona cailor de comunicatie feroviara;

Art.2 Functiunea predominanta:

Functiunea principala si unica in acelasi timp o constituie circulatia rutiera a mijloacelor de transport auto, a pietonilor si parcajele publice aferente, precum si caile ferate necesare circulatiilor trenurilor de marfa si persoane.

Art.3 Functiuni complementare:

Nu sunt.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

CR:

- reteaua de strazi apartinand domeniului public (ampriza drumului si fasia de siguranta), format din strazi de: (1) categoria a III-a, fiind cele de legatura si colectoare, si (2) categoria a IV-a, fiind cele de deservire locala; aceste strazi vor fi prevazute cu piste de biciclisti conform normelor specifice in vigoare;
- se vor prevedea piste de biciclisti dealungul arterelor principale, conform profilelor transversale din plansele pentru cai de comunicatii din prezentul P.U.G.
- parcaje publice conform cu normativul P132-93;
- statii de autobuz si taxi;
- constructii si amenajari specifice, menite sa asigure o circulatie fluanta si sigura pentru toti participantii la trafic;
- lucrari de retele si racorduri edilitare;

CF:

Constructii si amenajari specifice, menite sa asigure o circulatie fluanta si sigura.

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

CR+CF:

Orice constructie sau amenajari adiacente suplimentare prevederilor prezentului P.U.G. se fac in

baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.D., elaborate si avizate conform legii, cu acordul administratorului principal.

Se vor autoriza constructiile si amenajarile urbane propuse, care prin amplasare si functionalitate nu vor afecta:

- buna functionare a circulatiei rutiere / feroviare in conditii optime de capacitate, fluenta si de protectie;
- zonele de siguranta ale drumurilor / cailor ferate.

Art.6 Utilizari interzise:

CR+CF:

Orice constructie definitiva sau provizorie care ar putea afecta suprafata carosabila sau zona de siguranta a drumurilor, respectiv suprafata ocupata de infrastructura feroviara (sine, triaje, etc.) sau zona de siguranta a acestora.

CAPITOLUL 3 – Conditii de executare a lucrarilor

Art.7 Completarea, modernizarea, repararea retelei stradale, indiferent de importanta drumurilor respective, se va face respectand normele de specialitate in vigoare, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.141-90.

Art.8 Orice interventie asupra infrastructurii feroviare se va face cu acordul administratorului principal S.N.C.F.R., in conditiile stabilite de normele de specialitate in vigoare.

SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona contine toate spatiile verzi plantate din intravilan, impreuna cu constructiile si instalatiile care o deservesc. Deasemenea, include si spatiile amenajate pentru recreere, agrement si odihna, locurile de joaca pentru copii si zonele verzi de protectie.

In cadrul zonei se pot identifica urmatoarele subzone:

SP1 – subzona spatiilor verzi plantate cu acces nelimitat;

SP2 – subzona spatiilor verzi de agrement si sport;

SP3 – subzona spatiilor verzi plantate de protectie sanitara sau fata de zonele cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, etc.)

SP4 – subzona terenurilor din intravilan ocupate in permanenta de ape si a zonelor de protectie a cursului si ale digurilor dealungul acestora.

SP5 – subzona sitului arheologic al cetatii dacice “Singidava”.

SP6 – subzona sitului de arhitectura, cultura traditionala si agrement..

Art.2 Functiunea predominanta:

Principalele componente sunt spatiile verzi plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, scuaruri, fasii plantate) si cele pentru agrement si sport, respectiv urmele cetatii dacice “Singidava”.

Art.3 Functiuni complementare: comert si alimentatie publica.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

SP1+SP2+SP3+SP4:

Amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recunoasterea vegetatiei perene spontane pentru asigurarea in viitor a unor costuri de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale.

SP1:

a) sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in:

- spatii plantate cu arbori, arbusti, gazon si partere florale;
- circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- pavilioane cu utilizare flexibila, chioscuri, adaposturi;
- grupuri sanitare;
- spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp;
- biblioteca estivala.

SP2:

- a) sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si anexele necesare.
b) bowling in spatii deschise.

SP3:

- a) conform legii si normelor in vigoare.

SP4:

- a) se vor respecta spatiile de protectie conform Legii Apelor.

SP5:– se va elabora PUZ, cu urmatoarele functiuni incluse:

- spatii plantate cu arbori, arbusti, gazon si partere florale;
- circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- pavilioane cu utilizare flexibila, chioscuri, adaposturi;
- grupuri sanitare;
- spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp;
- prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor prezentului regulament, conform legislatiei in vigoare.

SP6:

- a) sunt admise functiunile de spatiu plantat public constand in:
- spatii plantate cu arbori, arbusti, gazon si partere florale;
 - circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
 - mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
 - pavilioane cu utilizare flexibila, chioscuri, adaposturi;
 - grupuri sanitare;
 - spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp;
 - biblioteca estivala.
- b) case cu specificul arhitectural reprezentativ pentru tarile din uniunea europeana;

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

SP1+SP2:

Se admit cladirile parter, care prin localizare, dimensiuni sau aspect nu afecteaza stilul peisagistic al spatiilor plantate si care se amplaseaza pe terenuri cu destinatia stabilita printr-un Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.

SP3:

Nu este cazul.

Art.6 Utilizari interzise:

SP1+SP2+SP3+SP6:

- a) orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare de protectia mediului si a spatiilor plantate;
- b) taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SP1:

- a) orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice in altele decat cele specificate la **art.4.** din prezentul R.L.U.

SP2:

- a) orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice in altele decat cele specificate la **art.4.** din prezentul R.L.U.
- b) desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor.

SP3:

- a) orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;

SP4:

- a) se atribuie interdictie temporara de construire a traseului aferent vaili Cugirului, pana la elaborarea studiului de regularizare si valorificare elementara.

SP5:– conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- a) locuinte de orice fel;
- b) orice constructie, care prin localizare, dimensiuni sau aspect diminueaza valorile arheologice si istorice prezente.

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelelor:

SP1+SP2+SP3:

Conform limitelor existente si a studiilor de specialitate avizate conform legii.

SP5:– conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

Suprafata terenului studiat va tine cont de studiile si descarcarea sarcinii arheologice facute in prealabil.

SP6:

Suprafata si dimensiunile parcelor aferente caselor cu specificul arhitectural reprezentativ pentru tarile uniunii europene va fi in concordanta cu necesitatile specifice acestora.

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

SP1+SP2+SP3:

Constructiile, care se incadreaza in prevederile prezentului regulament se vor amplasa astfel,

incat sa nu afecteze stilul peisagistic al spatiilor plantate in care se amplaseaza si sa raspunda cerintelor functionale ale acestora.

SP5:– conform PUZ;

SP6:– conform specificului local din tara pe care o reprezinta casa;

Art.9 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

SP1+SP2+SP3:

Constructiile, care se incadreaza in prevederile prezentului regulament se vor amplasa astfel, incat sa nu afecteze stilul peisagistic al spatiilor plantate in care se amplaseaza si sa raspunda cerintelor functionale ale acestora.

SP5:– conform PUZ

SP6:– conform specificului local din tara pe care o reprezinta casa;

Art.10 Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele:

SP1+SP2+SP3:

Nu este instituita restrictie dat fiind caracterul zonei.

SP5:– conform PUZ

SP6:– conform specificului local din tara pe care o reprezinta casa;

Art.11 Circulatii si accese:

SP1+SP2+SP3+SP6:

Se vor respecta prevederile **art.25 si 26** din R.G.U. cu mentiunea ca aleile carosabile se vor reduce la minim alegandu-se solutii ca alei pietonale ocazional carosabile, pentru interventii rapide in caz de necesitate, alei care se vor realiza in solutie ecologica.

SP5:– conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

Reteaua cailor de circulatie stabilita prin P.U.Z. va tine cont de punerea in valoare a descoperirilor arheologice pastrate “in situ”, in conditiile legii.

SP6:

Reteaua cailor de circulatie stabilita va tine cont de punerea in valoare a stejarilor din cultura “Breite”.

Art.12 Stationarea autovehiculelor:

SP1+SP2+SP3+SP6:

Se vor respecta prevederile **anexei nr.5** la din R.G.U. cu mentiunea ca toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu

de **1.20 metri** inaltime si se vor realiza in solutie ecologica.

_____ **SP5:**– conform PUZ:

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

_____ **SP1+SP2+SP3: 1 nivel - P**

_____ **SP5:**– conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

Inaltimea maxima admisa va fi **1 nivel – P**, dar pentru marcarea si reperarea cetatii vechi se poate admite o singura constructie sub forma unui turn de belvedere cu o inaltime maxima la cornise (streasina) de **10 metri**.

_____ **SP6:** conform specificului tarii pe care o reprezinta casa;

Art.14 Aspectul exterior al constructiilor:

_____ **SP1+SP2+SP3:**

Va respecta **art.32** din R.G.U. cu mentiunea ca toate constructiile si amenajarile prin localizare, forma in plan si volumetrie trebuie sa se subordoneze zonei verzi si functiunilor sale, utilizand materialele locale (piatra, lemn, sindrila, sita, tigla ceramica rosie, etc.).

_____ **SP5:**– conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

Se va tine cont de valoarea si importanta vestigiilor arheologice pastrate “in situ”.

_____ **SP6:** conform specificului local din tara pe care o reprezinta casa;

Art.15 Conditii de echipare edilitara:

_____ **SP1+SP2+SP3+SP6:**

Se vor respecta prevederile **art.27, 28 si 29** din R.G.U.

Art.16 Salubritatea:

_____ **SP1+SP2+SP3+SP6:**

- a) se va evita depozitarea pe amplasament a deseurilor provenite din intretinerea vegetatiei (frunze uscate, crengi, pamant, etc.);

Art.17 Spatii libere si spatii plantate:

_____ **SP1+SP2+SP3+SP4:**

Reprezinta functiunea dominanta detaliata in prezentul regulament.

Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere, utilizarea speciilor vegetale locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele **SP1** si **SP2**.

Art.18 Imprejmuiri:

_____ **SP1+SP2+SP3+SP5:**

Se vor respecta prevederile **art.35** din R.G.U. cu mentiunea ca, in cadrul acestei zone, imprejmuirile au rol de organizare, de marcare sau de delimitare, ca urmare, se admit imprejmuiri transparente sau alcatuite numai din masa verde;

SP1:

- a) pentru parcuri si gradini se recomanda imprejmuiri transparente de **2.00 metri** inaltime, din care un soclu opac de **0.60 metri** dublate de gard viu;
- b) spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0.60 metri** inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim **0.50 metri** terenul va fi coborat cu minim **0.10 metri** sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

SP2:

In cazuri exceptionale, se admit imprejmuiri decorative transparente la delimitarea zonelor functionale adiacente activitatilor de recreere, agrement si odihna, supuse autorizarii in conformitate cu legislatia in vigoare.

SP6: conform specificului local din tara pe care o reprezinta casa;

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.19 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

SP1:

P.O.T. maxim admisibil va fi **15%** pentru constructii, platforme si circulatii pietonale si carosabile.

SP2:

P.O.T. maxim admisibil va fi **30%** pentru constructii, platforme si circulatii pietonale si carosabile.

SP5:– conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

P.O.T. va include atat suprafata ocupata de constructii, cat si cele ocupate de platforme si circulatii pietonale si carosabile.

Se va urmarii ocuparea terenului cat mai eficient si reducerea constructiilor, aleilor si platformelor pietonale si carosabile la minimul necesar pentru punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

SP6: conform specificului local din tara pe care o reprezinta casa;

Art.20 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

SP1:

C.U.T. maxim admisibil va fi **0.2 mpADC/mpTEREN**

SP2:

C.U.T. maxim admisibil va fi **0.35 mpADC/mpTEREN**

SP5:– conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

C.U.T. va include atat suprafata desfasurata a constructiilor, cat si cele ocupate de platforme si circulatii pietonale si carosabile.

Se va urmarii utilizarea terenului cat mai eficient si reducerea constructiilor, aleilor si platformelor pietonale si carosabile la minimul necesar pentru punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

SP6: conform specificului local din tara pe care o reprezinta casa;

DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

- unitati militare;
- unitati de protectie civila;
- unitati de paza contra incendiilor;
- unitati de politie.

Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare.

Art.2 Conform ordinului comun al MAI, MAPN si SRI privind zonele speciale aflate in intravilanul si extravilanul localitatilor nu intra in competenta elaboratorului PUG de a prevedea conditionari in ceea ce priveste functionarea si folosirea terenurilor acestora, ce se subordoneaza legilor speciale.

Art.3 Orice documentatie tehnica pentru realizarea unor:

- lucrari de investitii intr-o zona situata la mai putin de **2.400,00 metri** fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan, trebuie sa obtina avizul celor trei foruri amintite mai sus;

- lucrari de investitii intr-o zona situata in vecinatatea obiectivelor speciale aflate in intravilan – **pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate de cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora**, daca nu au avizat documentatiile de urbanism prevazute la art.1 din ordinul comun, trebuie sa obtina avizul celor trei foruri amintite mai sus;

Art4. Din considerente urbanistice, se recomanda, ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei, sa fie imprejmuite cu un gard transparent cu inaltimea de maxim **2.20 metri** si minim **1.80 metri**, din care un soclu de **0.30 metri**, dublat spre interiorul incintei la circa **2.00 metri** de un al doi-lea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii de arbori si arbusti. Acest sistem, utilizat in unele orase din tara noastra, reduce impactul negativ al unor garduri opace de mari dimensiuni care nu se integreaza in imaginea strazii.

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona contine constructiile si amenajarile aferente gospodariei comunale, impreuna cu cimitirele si constructiile ce deservesc acestea.

Se imparte in urmatoarele subzone:

GC1 – subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala;

GC2 – subzona cimitirelor;

Art.2 Functiunea predominanta:

Principala si unica functiune o constituie gospodarirea comunala.

Art.3 Functiuni complementare:

Nu sunt.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

GC1+GC2:

- a) lucrari de utilitate publica de interes national, judetean sau local pe baza documentatiilor specifice aprobate in conditiile legii.

GC1:

- a) constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala:
- birouri pentru servicii manageriale si tehnice;
 - incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, transportul public urban, pietre comerciale, salubritate, intretinerea spatiilor plantate publice (pepiniere, sere);

GC2:

- a) cladiri si incinte funerare:
- cimitire;
 - capela mortuara;
 - mausoleu – osuar;
 - circulatii carosabile;
 - parcaje;
 - circulatii pietonale;
 - plantatii;

- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

GC1:

- a) se vor respecta conditiile de protectie a mediului pentru toate componentele subzonei;
- b) rampa de gunoi a orasului Cugir, amplasat pe teritoriul localitatii componente Vinerea, se va mentine ca si amplasament, dar se va transforma in platforma de transfer a deseurilor, cu luarea masurilor de protectie a mediului si amenajarea ei conform standardelor in vigoare;
- c) se va asigura mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

GC2:

- a) in cimitirele incluse in zonele protejate sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii, plantatiile si constructiile funerare;
- b) se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de **50.0 metri**.

Art.6 Utilizari interzise:

GC1:

- a) pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

GC2:

- a) se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelelor:

GC1: – conform normelor specifice cu urmatoarele recomandari:

- a) pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de **400 mp** si un front la strada de minim **15 metri**.
- b) pentru incintele tehnice noi, in functie de impactul functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un studiu de impact si un Plan Urbanistic Zonal;
- c) pentru pietele comerciale se vor elabora documentatii de urbanism P.U.Z., avizate conform legii.

GC2: – conform normelor specifice cu urmatoarea recomandare:

- a) se va asigura pentru noile cimitire, denumite parcuri funerare, conform normelor europene, o

densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7.5** si **10.0 mp** teren brut pentru un loc de veci),
circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei, potrivit rolului
de reculegere si respectului cuvenit.

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

GC1:

- a) cladirile noi sau reconstruite de birouri vor avea un regim izolat si se vor amplasa pe aliniament sau retrase de la aliniament in zonele mixte sau rezidentiale in functie de caracterul strazii;
- b) in incintele tehnice noi, cladirile se vor realiza izolat in zonele industriale (ID) cu retrageri de minim **8.0 metri** pe strazi de categoria III si **10.0 metri** pe strazi de categoria II si I.

GC2:

- a) fara obiect.

Art.9 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

GC1:

- a) distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6.0 metri**;

GC2:

- a) fara obiect.

Art.10 Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele:

GC1:

- a) distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimeilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de **6.0 metri** sau conform normelor tehnice specifice;
- b) distanta de mai sus dintre cladiri, se poate reduce la jumatate, daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre, care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- c) in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

GC2:

- a) fara obiect.

Art.11 Circulatii si accese:

GC1:

- a) se va asigura accesul in incinte direct dintr-o circulatie publica.

GC2:

- a) se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa **15%** din suprafata totala a cimitirului;

Art.12 Stationarea autovehiculelor:

GC1:

- a) stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- b) in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand **1.20 metri** inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

GC2:

- a) se vor asigura parcaje in spatiul de la intrare, in afara circulatiei publice.

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

GC1:

- a) inaltimea cladirilor nu va depasi **12.0 metri**, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor.

GC2:

- a) fara obiect.

Art.14 Aspectul exterior al constructiilor:

GC1:

- a) volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

GC2:

- a) se va tine seama de caracterul sobru al functiunii si specificul constructiilor de cult.

Art.15 Conditii de echipare edilitara:

GC1:

- a) toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si

functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

GC2:

- a) se vor asigura:
- puncte de apa din retea publica;
 - un punct sanitar;
 - un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- b) se va sigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

Art.16 Salubritatea:

GC1:

- a) deseurile menajere vor fi tratate asemanator cu cele din zona rezidentiala;
- b) celelalte tipuri de deseuri vor fi colectate in zone special amenajate, amplasate conform normelor sanitare in vigoare si ridicate de catre o firma specializata;

GC2:

- a) deseurile menajere vor fi tratate asemanator cu cele din zona rezidentiala;

Art.17 Spatii libere si spatii plantate:

GC1:

- a) orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate, incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- b) suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%**, formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- c) suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**

GC2:

- a) se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala.

Art.18 Imprejmuiri:

GC1:

- a) imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20 metri** din care un soclu de **0.30 metri**, vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare, se

recomanda dublarea spre interior la **4.0 metri** distanta cu un al doi-lea gard transparent de **2.20 metri** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- b) portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

GC2:

- a) imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltime de **2.20 metri**.
- b) se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.19 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

GC1:

- a) P.O.T. maxim admisibil va fi **50%**.

GC2:

- a) din suprafata totala, maxim **15.0%** va fi ocupat de circulatii carosabile si pietonale, minim **5.0%** va fi ocupat de plantatii si maxim **1.0%** va fi ocupat de constructii.

Art.20 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

GC1:

- a) C.U.T. maxim admisibil va fi **1.8 mpADC/mpTEREN**.

GC2:

- a) C.U.T. maxim admisibil va fi **0.1 mpADC/mpTEREN**.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona contine incintele cu constructii si instalatii precum si culoarele de protectie ale retelelor tehnico-edilitare supra si subterane situate independent de traseele circulatiilor publice (exclusiv sediile unor regii sau servicii care fac parte din zona centrala si mixta).

Autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil prin contract a obligatiei efectuarii in parte sau total a lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Art.2 Functiunea predominanta:

Principala functiune a zonei presupune asigurarea alimentarii cu energie electrica, apa canalizare si gaz a zonei.

Art.3 Functiuni complementare:

- a) constructii pentru instalatii aferente zonei;
- b) conducte de alimentare cu apa si canalizare;
- c) sisteme de transport gaz, electrice si telecomunicatii.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise:

- a) constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore:
 - statii de tratare, pompare si distributie a apei;
 - captari;
 - statii de epurare a apelor uzate;
 - retele si constructii de distributie a gazelor naturale;
 - puncte de transformare a energiei electrice;
 - puncte si centrale termice;
- b) traseele retelelor supra si subterane integrate cu sistemul stradal.

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

- a) realizarea constructiilor si instalatiilor este conditionata de elaborarea proiectelor de executie in conditii legale, cu respectarea normelor de profil si a celor sanitare;

- b) incintele unitatilor de echipare edilitara vor respecta masurile si normele de asigurare impotriva poluarii si riscurilor de incendiu si explozie;
- c) se vor respecta zonele de protectie sanitara si zonele de restrictie conform reglementarilor in vigoare;
- d) se vor identifica si stabili la sol fasiile de protectie ale traseelor retelelor subterane situate independent de sistemul stradal;
- e) se va stabili un program de reconfigurare a traseelor retelelor subterane situate independent de sistemul stradal prin aducerea lor sub ampriza strazilor;
- f) se va stabili un program de trecere in subteran a liniilor electrice de inalta tensiune (LEA 220) din intravilan;
- g) spatii verzi plantate cu conditia ca acestea sa nu atraga locuitorii;
- h) parcare ocazionale.

Art.6 Utilizari interzise:

- a) pentru incintele situate in zone rezidentiale sau in care se produc aglomerari, se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;
- b) se interzic orice lucrari de constructie, terasamente sau plantatii de arbori in fasiile de protectie ale traseelor retelelor subterane situate independent de sistemul stradal public;
- c) se interzice utilizarea terenului inierbat situat in zona de protectie a liniilor de inalta tensiune pentru jocuri pentru copii, sport, odihna sau recreare;
- d) orice constructie ce nu corespunde caracterului zonei.

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelor:

- a) se mentin incintele actuale;
- b) pentru alte noi incinte tehnice se va elabora Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.;
- c) pentru noi birouri sunt admise localizari in zonele ZC, ZM si ID;
- d) regimul de construire poate fi izolat si cuplat;
- e) parcela aferenta constructiilor tehnico-edilitare se va constitui in teren de utilitate publica.

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- a) cladirile noi sau reconstruite vor avea un regim de construire izolat sau cuplat si se vor retrage de la aliniament la distanta de minim **6.0 metri** pe strazile de categoria III sau **10.0 metri** pe strazile de categoria II si I.

Art.9 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- a) distanta fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de **6.0 metri**;
- b) nu se admite cuplarea cu cladirile de locuit si echipamente publice.

Art.10 Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele:

- a) in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Art.11 Circulatii si accese:

- a) se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
- b) se va asigura posibilitatea de acces a masinilor de interventie la retelele subterane situate independent de sistemul stradal public, indiferent de statutul proprietatii.

Art.12 Stationarea autovehiculelor:

- a) stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- b) in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand **1.20 metri** inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- c) se pot amplasa parcarile publice in culoarele de protectie a retelelor subterane pe baza unei autorizatii eliberate de primar cu avizul beneficiarului de retele si dotari aferente.

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

- a) inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor.

Art.14 Aspectul exterior al constructiilor:

- a) volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

Art.15 Conditii de echipare edilitara:

- a) toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

Art.16 Salubritatea:

- a) deseurile menajere vor fi tratate asemanator cu cele din zona rezidentiala;
- b) celelalte tipuri de deseuri vor fi colectate in zone special amenajate, amplasate conform normelor sanitare in vigoare si ridicate de catre o firma specializata;

Art.17 Spatii libere si spatii plantate:

- a) orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- b) suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- c) suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- d) suprafetele fasilor de protectie la sol ale traseelor retelelor subterane situate independent de sistemul stradal public, vor fi inierbate sau acoperite cu dalaje si se va asigura accesul masinilor de interventie, indiferent de statutul proprietatii;
- e) se interzice utilizarea terenului inierbat situat in zona de protectie a liniilor de inalta tensiune pentru jocuri pentru copii, sport, odihna sau recreare.

Art.18 Imprejmuiri:

- a) imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20 metri** din care un soclu de **0.30 metri**, vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0 metri** distanta cu un al doi-lea gard transparent de **2.40 m inaltime**, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- b) portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.19 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

- a) P.O.T. maxim admisibil va fi **50%**.

Art.20 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

- a) C.U.T. maxim admisibil va fi volumetric: **9 mc/mpTEREN.**

IH – ZONA PENTRU INDUSTRIE ENERGETICA

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

Zona este ocupata in principal cu activitati de producere a energiei electrice, organizate de agenti economici.

Art.2 Functiunea predominanta: activitati industriale si servicii pentru populatie.

Art.3 Functiuni complementare: prestari de servicii, comert, gospodarie comunală si transport.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise: activitati economice si de productie legate de producerea energiei electrice, cu mentiunea ca unitatile de producere a energiei electrice de tipul microhidrocentralelor, vor asigura obligatoriu debit de servitute 50% din debitul curent al apelor curgatoare pe care sunt amplasate.

Art.5 Utilizari permise cu conditii:

- a) lucrari de echipare tehnico-edilitara la nivelul intregii zone:
 - constructii pentru instalatii aferente zonei (statie de epurare);
 - conducte de alimentare cu apa si canalizare;
 - sisteme de transport apa, electrice si telecomunicatii.

Art.6 Utilizari interzise:

- a) dotari social culturale si de sanatate;
- b) depozitare deseuri si materiale refofosibile;
- c) amplasarea oricarei constructii ce nu corespunde caracterului zonei.

CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Art.7 Caracteristicile parcelor:

Pentru fiecare unitate ce se va infiinta, parcela va avea dimensiunile si forma in plan necesare unei desfasurari optime a activitatii, potrivit profilului si tehnologiei specifice in conditiile utilizarii eficiente a terenului.

Art.8 Amplasarea constructiilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor, unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele:

- a) se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D. daca nu au fost stabilite la faza P.U.Z. prin plansa 2*- *Reglementari urbanistice detaliate*;

Art.9 Circulatii si accese:

- a) accesul la unitatile de productie se va asigura prin grija investitorilor;
- b) toate accesele vor fi carosabile, cu latimea minima de **5.0 metri** si cu posibilitatea de intoarcere in incinta;
- c) caile de comunicatie (drumuri si trotuare) din exteriorul incintelor precum si retelele tehnico-edilitare ce vor deservii zona se vor realiza prin grija Consiliului Local al localitatii si a beneficiarilor.

Art.10 Stationarea autovehiculelor:

Parcarile se vor amenaja in cadrul incintelor respective, respectandu-se necesarul prevazut de anexa nr.5 la R.G.U.

Art.11 Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

- a) in zona rezervata industriei, inaltimea halelor de productie si depozitare nu va depasi **10.0 metri** la cornisa (streasina), iar cand este impusa alta inaltime de procesul tehnologic aceasta se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D. pentru fiecare unitate in parte;
- b) se recomanda evitarea halelor de productie pe mai multe niveluri.
- c) cosurile de fum, silozurile si alte instalatii care se dezvoltă pe inaltime vor fi amplasate astfel incat sa nu se implice in peisajul zonei.

Art.12 Aspectul exterior al constructiilor:

In functie de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege solutia arhitecturala cea mai potrivita. Sunt interzise constructiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu exceptia organizarii de santier.

Art.13 Conditii de echipare edilitara:

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipari tehnico-edilitare care sa garanteze functiunea acestuia la parametrii de protectie a mediului proiectat.

Art.14 Salubritatea:

- a) deseurile rezultate prin activitatea productiva vor fi depozitate si neutralizate in instalatii proprii, respectandu-se prevederile legii nr.137/1995 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- b) deseurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

Art.15 Spatii libere si spatii plantate:

- a) pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spatii verzi, cu precadere plantatii arboricole de aliniament;
- b) ponderea minima a suprafetei de spatii verzi din suprafata incintei va fi de min. **20 %**.

Art.16 Imprejmuiri:

- a) se va realiza cat mai simplu si transparent, fara afectarea mediului natural inconjurator.

CAPITOLUL 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Art.17 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T):

- a) P.O.T. maxim admisibil va fi **80%** sau se va stabili printr-un Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.

Art.18 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T):

- a) C.U.T. maxim admisibil va fi volumetric: **9 mc/mpTEREN.**

ZONE DE PROTECTIE

1. ZONA DE PROTECTIE A CAILOR DE COMUNICATIE

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Functiunea predominanta:

Zona asigura protectia cailor de comunicatie (drumuri si cai ferate) fata de unele activitati care pot sa ii aduca prejudicii.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.2 Utilizari permise:

Sunt permise orice fel de constructii, care nu pericliteaza desfasurarea in bune conditii a traficului rutier si feroviar si numai cu avizul administratorului acestora.

2. ZONA DE PROTECTIE A CULOARELOR TEHNICE

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Functiunea predominanta:

Zona asigura protectia conductelor magistrale de gaze naturale, apa si a liniilor electrice aeriene.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.2 Utilizari permise:

- a) conducte pentru transportul gazelor naturale si lucrari de intretinere si reparatii la acestora. Sunt interzise realizarea constructiilor la o distanta mai mica decat cele mentionate in **anexa nr.1** la prezentul regulament;
- b) conducte pentru transportul apei potabile si lucrari de intretinere si reparatii ale acestora. Sunt interzise realizarea constructiilor la o distanta mai mica decat cele mentionate in **anexa nr.1** la prezentul regulament;
- c) linii electrice aeriene sau subterane si lucrari de intretinere si reparatii la acestora. Sunt interzise realizarea constructiilor de orice fel la o distanta de **10.00 metri** din axul liniilor electrice aeriene de 20kV si **15.00 metri** din axul liniilor electrice aeriene mai mari de 20kV.

Art.3 Utilizari permise cu conditii:

Autorizarea constructiilor de orice fel in vecinatatea zonei de protectie a conductelor magistrale de gaz, apa si a liniilor electrice aeriene se va putea face numai cu avizul administratorului acestora.

Art.4 Utilizari interzise:

Asupra zonelor construite aflate in zona de protectie a conductelor magistrale de gaz, apa sau a liniilor electrice aeriene se instituie interdictie temporara de construire pana la mutarea acestora.

3. ZONA DE PROTECTIE SANITARA

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Functiunea predominanta:

Functiunea predominanta este protectia mediului (curs de apa de ex.), a surselor de apa potabila si a zonei de locuit fata de activitatile antropice, care pot sa ii aduca prejudicii. Zona de protectie se refera numai la portiunea aflata in intravilan.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.2 Utilizari permise:

Zona este neconstruibila pentru orice obiective cu exceptia celor protejate.

4. ZONA DE PROTECTIE A VALORILOR DE PATRIMONIU

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Caracterul zonei:

In jurul monumentelor de arhitectura si istorice de importanta nationala, judeteana sau locala se instituie zone de protectie pentru valori de patrimoniu in conformitate cu Legea nr.422/2001 (cu modificarile si completarile ulterioare).

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.2 Utilizari permise cu conditii:

- a) se propune instituirea zonei de protectie pentru urmatoarele monumente istorice si de arhitectura, dupa cum urmeaza:
 - pentru **situl arheologic** de pe Dealul Cetatii, alcatuit din Platoul Central (Asezare fortificata cu val de pamant, cod LMI 2004: AB-I-m-B-00030.01) cercetat in cea mai mare parte, terasele aferente necercetate inca, precum si necropola cetatii dacice (Necropola tumulara, cod LMI 2004: AB-I-m-B-00030.02) alcatuita din patru morminte tumulare de incineratie care potrivit pieselor de inventar au apartinut unor razboinici, se propune o zona de protectie pana la limita intravilanului propus, conform plansei 3/1-Reglementari;
 - pentru **biserica cu hramul "Sfintii Arhangheli si Sfanta Treime"** (cod LMI 2004: AB-II-m-B-00213), se propune o zona de protectie cu limita conform plansei 3/1-Reglementari;
- b) in acest perimetru se va putea construi orice functiune care corespunde zonificarii functionale, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor, Ansamblurilor si Siturilor Istorice (C.Z.M.A.S.I.);
- c) interventiile asupra constructiilor monumente de arhitectura si istorice vor avea avizul Comisiei Nationale a Monumentelor, Ansamblurilor si Siturilor Istorice (C.N.M.A.S.I.);
- d) daca la locul descoperirii si pe zona de protectie a celorlalte vestigii enumerate in studiul istoric, consemnate la locurile si toponimele mentionate in *plansa 0 – Planul de incadrare in teritoriu*, interesele de dezvoltare ale localitatii cuprind aceste suprafete in intravilanul localitatii, atunci Primaria, Autoritatile Locale si deconcentrate abilitate precum si Ministerul Culturii si Cultelor trebuie sa instituie obligativitatea descarcarii de sarcina arheologica. in cazul descoperirii unor vestigii de maxima importanta, descarcarea de sarcina istorica nu mai

este suficienta. Imobilul ce urmeaza sa se construiasca in acest amplasament **va trebui sa conserve si sa valorifice in situ** vestigiile descoperite cu o solutie de proiectare prin care acestea sa poata fi valorificate integral din punct de vedere cultural.

- e) administratia locala va acorda o atentie sporita pentru orice interventie in zona pietii vechi si a scolii vechi graniceresti din orasul Cugir, marcate pe plansa de reglementari urbanistice. Aceste doua locuri, desi nu sunt clasate ca monumente istorice, reprezinta o valoare istorica pentru comunitatea cugireana si astfel, necesita o abordare aparte fata de restul orasului. Se vor evita obturarile prin constructii noi si se vor urmari pastrarea integritatii si aspectului general al celor doua locuri.

3. ZONA DE SIGURANTA A TERENURILOR CU DESTINATIE SPECIALA

CAPITOLUL 1 – Generalitati

Art.1 Functiunea predominanta:

Functiunea predominanta este protectia terenurilor cu destinatie speciala, conform avizului MApN nr.D/2238 din 14.10.2009 aferent PUG Cugir.

CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala

Art.2 Utilizari permise:

Este permisa construirea conform zonelor functionale peste care se suprapune zona de siguranta, numai cu avizul favorabil al MApN.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

CARACTERISTICI:

Necesitatea extinderii localitatilor urbane si rurale poate conduce la includerea in intravilan a unor suprafete de teren, destinate activitatilor agricole, din teritoriul administrativ al acestora.

Intrucat terenurile agricole, mai ales cand sunt de calitate superioara (clasa I si II), reprezinta o resursa naturala necesara vietii, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare) cuprinde interdictii si conditionari privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia, Legea nr. 50/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare) limiteaza, de asemenea, posibilitatile autorizarii constructiilor in extravilan. In conformitate cu prevederile celor doua legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatile agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole), fara a primi o delimitare ca trup al localitatii. In aceasta categorie nu pot fi incluse constructiile de locuinte, garaje sau alte amenajri cu caracter permanent.

La momentul de fata, terenurile cu destinatie agricola includ: terenurile agricole productive, cele cu vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamente silvice), pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agro-zootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si statiile de depozitare care servesc nevoile agricole si terenurile neproductive care pot fi folosite pentru productia agricola.

La randul lor, terenurile agricole productive cuprind suprafete arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantatii de hamei si duzi, pasuni, fanete, sere, solarii si altele asemenea.

Totodata, categoriile de suprafetele agricole sunt in prezent in curs de restructurare pentru respectarea conditiilor de aderare la Uniunea Europeana, ceea ce va schimba capitolele de inregistrare a folosintei terenurilor prin introducerea unor noi categorii (de exemplu: *culturi intensive*).

CONDITIONARI:

In conformitate cu prevederile celor doua legi mai sus amintite, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate constructiile care servesc activitatile agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole), fara a primi o delimitare ca trup al localitatii. In aceasta categorie nu pot fi incluse alte constructii de orice fel, garaje sau alte amenajari cu caracter permanent.

Deasemenea este permisa autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan pentru lucrari de utilitate publica de interes national sau local in conditiile stabilite de Legea nr.18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare).

RESTRICTII:

Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatire funciare sau plantate cu vii si livezi conform Legea nr. 18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare).

Deasemenea, sunt interzise locuintele permanente sau casele de vacanta.

BAZA LEGALA:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarealocuintelor (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea administratiei publice locale nr. 69/1991 (republicata cu modificari ulterioare);
- Legea nr. 137/1995 privind protecia mediului (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea cadastrului si proprietatii imobiliare nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea imbunatatirilor funciare nr.84/1996;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor (cu modificarile si completarile ulterioare);
- HGR nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- HGR nr.612/1997 privind organizarea, functionarea si atributiile oficiilor de cadastru, agricol si organizarea terenului agricol;
- HGR nr.6/1999 privind organizarea si functionarea Ministerului Agriculturii si Alimentatiei;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 pentru aprobarea formulalelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/1991 (republicata cu modificari ulterioare);
- Ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor;
- Ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerului Justitiei, SRI, SIE, STS si SPP pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizatie sanitara;
- Ordinul MAPPM nr. 214/RT si MLPAT nr. 16/NN din 1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si amenajarea teritoriului.

TF – TERENURI FORESTIERE

CARACTERISTICI:

Fondul forestier proprietate publica sau privata reprezinta o avutie nationala. Reducerea suprafetelor impadurite este interzisa prin lege, datorita valorii economice si ecologice a acestora.

Respectarea prevederilor art.5 din R.G.U. asigura conservarea unei bogatii naturale – padurea – si permite diminuarea tendintelor de ocupare cu constructii a terenurilor silvice prin defrisari succesive (fenomen intalnit la marginea statiunilor turistice sau luminisuri si poieni pe versantii impaduriti).

Fondul forestier este constituit din paduri, terenuri destinate impaduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile paraielor si terenuri neproductive incluse in amenajarea silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate paduri, terenurile acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0,25 ha conform Legea nr. 26/1996 (Codul silvic).

Suprafetele impadurite sunt in prezent in curs de restructurare pentru respectarea conditiilor de aderare la Uniunea Europeana, ceea ce va schimba capitolele de inregistrare a folosintei terenurilor prin introducerea unor noi categorii, neutilizate anterior in tara noastra (de exemplu: padure publica, padure inchisa pentru public, etc.)

Suprafetele impadurite / defrisate / in curs de reimpadurire necesita reactualizare.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul **Ministerului Mediului si Padurilor**.

CONDITIONARI:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Deasemenea sunt permise lucrarile de utilitate publica de interes national si local prevazute de Legea nr. 26/1996 (Codul silvic).

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al **Ministerului Agriculturii, Padurilor si Dezvoltarii Rurale, Ministerului Mediului** si al **Ministerului Turismului**.

Se propune amplificarea suprafetele impadurite din urmatoarele considerente:

- ameliorarea fenomenelor meteorologice extreme;
- retinerea scurgerii rapide a precipitatiilor pe terenurile in panta;
- oprirea pierderilor de sol fertil;
- diminuarea aluviunilor colectate de cursurile de apa;
- refacerea peisajului degradat.

Se propune deasemenea delimitarea clara a padurilor care sunt accesibile publicului de cele care sunt inchise pentru public. Prin cooperare intre consiliul local si proprietarii padurii care este accesibila publicului se pot stabili prin contract obligatiile si compensatiile financiare ale partilor.

La amplasarea constructiilor, permise de lege (in special cabanele si celelalte constructii destinate turismului), se va avea in vedere cresterea numarului incendiilor de padure. Astfel, aceste constructii se vor amplasa cat mai indepartate fata de liziera padurii.

RESTRICTII:

Sunt interzise orice fel de constructii si amenajari cu exceptia celor prevazute de Legea nr. 26/1996 (Codul silvic).

BAZA LEGALA:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea cadastrului si proprietatii imobiliare nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic;
- Legea imbunatatirilor funciare nr. 84/1996;
- Legea nr. 107/1999 pentru aprobarea Ordonanta nr. 81/1998 privind unele masuri pentru ameliorarea prin impadurire a terenurilor degradate
- Legea nr. 141/1999 pentru aprobarea Ordonanta nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national;
- Ordonanta nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national (cu modificarile si completarile ulterioare);
- HGR nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si dezvoltare precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- HGR nr. 972/1998 privind organizarea si functionarea Autoritatii Nationale pentru Turism;

TN- TERENURI NEPRODUCTIVE

CARACTERISTICI:

Terenurile neproductive sunt: terenuri neproductive degradate ce nu pot fi amenajate pentru productia agricola; terenuri cu umiditate excesiva; terenuri afectate de riscuri naturale (inundatii, alunecari); rape, terenuri cu pante excesive ce nu permit exploatari agricole curente.

CONDITIONARI:

Autorizarea executarii lucrarilor sunt permise pentru: (1) lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, admise in conditiile Legii nr.18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare), pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii, precum si pentru (2) lucrarile prevazute de Legea nr. 50/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare), cu urmatoarele conditionari:

- a) retelele tehnico-edilitare se amplaseaza de regula, grupat, in imediata propiere a cailor de comunicatie;
- b) constructiile, care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan, conform prevederilor Legea nr. 18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare), vor avea procente minimale de ocupare a terenului;
- c) constructiile civile amplasate la o distanta mai mica de **2400 metri** de limita obiectivelor speciale apartinand MAPN, MI si SRI vor fi realizate in conformitate cu prevederile HGR nr. 62/1996 si Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI, SRI.

RESTRICTII:

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, ocuparea cu predilectie a terenurilor neproductive ce nu prezinta riscuri naturale.

BAZA LEGALA:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarealocuintelor (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea administratiei publice locale nr. 69/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 137/1995 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind protectia mediului;
- Legea cadastrului si proprietatii imobiliare nr. 7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea imbunatatirilor funciare nr.84/1996;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor (cu modificarile si completarile ulterioare);
- HGR nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 pentru aprobarea formulalelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/1991 (republicata, cu modificari ulterioare);
- Ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor;
- Ordin nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, PapN, MI, Ministerului Justitiei, SRI, SIE, STS si SPP pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizatie sanitara;
- Ordinul MAPPM nr. 214/RT si MLPAT nr. 16/NN din 1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si amenajarea teritoriului;

TCR – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

CARACTERISTICI:

In conformitate cu prevederile Legii nr. 82/1998 pentru aprobarea OGR nr. 43/1997, definitia zonei drumului public asa cum figureaza la art.14, va fi adoptata dupa cum urmeaza:

“Zona drumului public cuprinde: **ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie**”.

Conditii de amplasarea a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului regulament si prin planurile urbanstice si de amenajare a teritoriului, avand in vedere amenajarile necesare drumurilor publice, corespunzatoare traficului existent si de prognoza.

Lucrarile autorizate in zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizarea sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.

Zonele drumurilor sunt stabilite in functie de categoria si amplasarea acestora, dupa cum urmeaza:

- **in afara localitatilor**, distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei este de 50 m in cazul autostrazilor, si drumului expres, 22 m in cazul drumurilor nationale, 20 m in cazul drumurilor judetene si pana la 18 m in cazul drumurilor comunale.
- **in localitatile urbane si rurale** latimea zonei strazii in care se include trotuarele si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe (rigole, spatii verzi, semnalizare rutiera, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatie de urbanism si regulamentele aferente, in concordanta cu caracteristicile traficului actual si de perspectiva si cu normele tehnice in vigoare.

Terenurile cuprinse in zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului.

In dreptul obiectivelor speciale, elementele cailor de comunicatii se stabilesc conform Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 al MLPAT, MapN, MI si SRI din 1995 si Ordinul nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS si SPP.

Ministerul Transporturilor prin Administratia Nationala a Drumurilor si Ministerului de Interne prin Inspectoratul General al Politiei emit acordul comun pentru avizarea documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului, dupa constatarea respectarii prevederilor legale.

CONDITIONARI:

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Se propune:

- a) modernizarea si completarea retelei existente de transport rutier pentru cresterea accesibilitatii si a sigurantei circulatiei print-un drum ocolitor pentru localitatea Vinerea;
- b) protejarea capacitatii de transport pe DJ prin asigurarea accesului la functiunile riverane din bretele locale;
- c) cresterea sigurantei transporturilor prin refacerea treptata in timp a plantatiilor din lungul DJ, (pe varianta ocolitoare propusa) cu retragerea aliniamentelor de arbori la o distanta de **25.0 metri** fata de acostamente;
- d) introducerea unor criterii de control a imaginii oferite de curti si incinte catre drumurile publice;
- e) imbunatatirea signalecticii;

RESTRICTII:

Sunt interzise orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente.

Deasemenea se interzice in mod provizoriu, pana la aprobarea studiului de fezabilitate, realizarea oricaror constructii definitive pe traseul viitorului drum ocolitor pentru localitatea Vinerea pe o fasie de teren de **20.0 metri** masurata din axul drumului.

BAZA LEGALA:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie (Anexele I si II);
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea imbunatatirilor funciare nr.84/1996;
- OGR nr. 47/1994 privind apararea impotriva dezastrelor (cu modificarile si completarile ulterioare);
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificarile si completarile ulterioare), aprobata prin Legea nr.82/1998;
- HGR nr. 44/1997 privind organizarea si functionarea Ministerului Transporturilor
- HGR nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General –

Anexa;

- HGR nr. 36/1996 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor privind exploatarea si mentinerea in buna stare a drumurilor publice;
- HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind zone turistice si a documentatiilor tehnice privind constructii in domeniul turismului;
- Ordin nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor si ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrarilor de cadastru a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 44/1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 48/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice pentru amplasarea si exploatarea balastierelor din zona drumurilor si podurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 571/1997 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare sanitara;
- Ordinul MAPPM nr. 125/1996 privind elaborarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator;
- Ordinul nr. 34/N/30/3422/4221 al MLPAT, MApN, MI si SRI din 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor;
- Ordinul nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS si SPP pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar;
- C242 – Normativ pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta;
- C173 – Normativ pentru amenajarea la acelasi nivel al intersectiilor publice din afara localitatilor;

- GP 0001-96 – Ghid de proiectare si executie a zonelor urbane din punct de vedere acustic;
- STAS 4032/2 – Tehnica traficului rutier.Terminologie;
- STAS 1244/1 – Siguranta circulatiei. Treceri la nivel cu calea ferata. Clasificarea si stabilirea categoriei trecerii la nivel.

TCF – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE

CARACTERISTICI:

Infrastructura feroviara reprezinta ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, cladirile statiilor de cale ferata cu facilitatile aferente, precum si celelalte cladiri si facilitati destinate desfasurarii transportului feroviar.

Axa liniei ferate este linia teoretica din planul tangent la nivelul superior al sinelor in aliniament si curba, situata la jumatarea ecartamentului, considerand sinele fara supralargire sau suprainaltare. Pe liniile existente de cale ferata dubla si in afara statiilor, distanta dintre axe este de 3,5 – 4 m. La liniile noi aceasta distanta este de minim 4,2 m pe marile linii internationale.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren in limita de **20 metri** fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprind terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita de max. **100 metri** de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functiunii acesteia.

Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.

Terenul pentru transporturile feroviare din extravilan include:

- a) liniile ferate deschise circulatiei publice si terenul aferent zonei cadastrale C.F.R.
- b) lucrari de arta (poduri);
- c) lucrari geotehnice de protectie si consolidare;
- d) cantoane la trecerile de nivel.

Prevederile Legii nr.89/1998 pentru aprobarea OUG nr. 12/1998 privind transporturile pe caile ferate romane si reorganizarea SNCFR, precum si ale HGR nr. 44/1997 privind organizarea si functionarea Ministerului Transporturilor, conduc la adaptarea continutului art. 20 din R.G.U. dupa cum urmeaza:

- constructiile si instalatiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare sau care pot afecta stabilitatea si siguranta cailor ferate si a instalatiilor feroviare, se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome “Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si al Ministerului Transporturilor.

CONDITIONARI:

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
- b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- c) instalatii fixe pentru tractiuni electrice;

- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome “Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si al Ministerului Transportului, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produsepetroliere, termotehnologice si canale libere.

RESTRICTII:

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzic:

- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de defasurare normala a traficului.

Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la lit. c) este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Regia Autonoma “Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane”.

Amenajarile si instalatiile de manipulare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevazute la aliniatul anterior se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Regiei Autonome “Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si cu autorizatia Ministerului Transporturilor.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome “Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome “Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si al Ministerului Transporturilor.

BAZA LEGALA:

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea Apararii Nationale a Romaniei nr. 45/1994 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului (cu modificarile si completarile ulterioare) – Anexa II;
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 (cu modificarile si completarile

ulterioare);

- Legea nr. 76/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Cai de comunicatie (Anexele III si IV);
- Legea nr. 100/1996 pentru aderarea Romaniei la Acordul european privind marile linii internationale de cale ferata (AGC) incheiat la Geneva la 31 mai 1995 – Anexa I;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 89/1999 pentru aprobarea OUG nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea SNCFR;
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea SNCFR;
- OG nr. 19/1997 privind transporturile (cu modificarile si completarile ulterioare), aprobata prin Legea nr.197/1998;
- HGR nr.235/1991 privind infiintarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane (cu modificari ulterioare);
- HGR nr.62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- HGR nr. 44/1997 privind organizarea si functionarea Ministerului Transportului;
- HGR nr. 789/1997 privind modificarea si completarea RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996;
- Ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, SRI pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor;
- STAS 10849 – Lucrari de cale ferata. Infrastructura su suprastructura cai. Terminologie;
- STAS 4392 – Cai ferate normale. Gabarite;
- STAS 3197/2 – Lucrari de cale ferata. Infrastructura caii. Profiluri transversale tip;
- STAS 7582 – Lucrari de cale ferata. Terasamente;
- STAS 1244/1 – Siguranta circulatiei. Trecheri la nivel cu calea ferata. Clasficarea si stabilirea categoriei trecerii la nivel;
- STAS 10009 – Acustica urbana. Limite admisibile ale nivelului de zgomot.

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CARACTERISTICI:

Terenul include cursul raului Cugir si ai afluentilor de pe teritoriul administrativ al Orasului Cugir, lucrarile hidrotehnice si zonele de protectie conform Legii Apelor.

Delimitarea albiilor minore se face de catre Regia Autonoma “Apele Romane” impreuna cu autoritatea de cadastru.

Albia minora este suprafata de teren ocupat permanent sau temporar de apa, care asigura scurgere nestingherita, din mal in mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor.

Albia majora este portiunea inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Zonele de protectie cu regim sever ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie in functie de conditiile locale, astfel incat sa fie redusa la minimum posibilitatea de inrautatare a calitatii apei la locul de priza. Pentru captarile din rauri, zona de protectie cu regim sever se determina in functie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maxima a acesteia va fi de **100 metri** pentru directia amonte, **25 metri** pe directia aval de priza si **25 metri** lateral de o parte si de alta a prizei conform HGR nr.101/1997.

CONDITIONARI:

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

RESTRICTII:

Se interzic in albiile minore balastierele neautorizate sau care nu respecta localizarea si volumul de materiale precizat prin autorizatie.

Se interzic orice depozitari de deseuri urbane si industriale pe malurile cursurilor de apa.

BAZA LEGALA:

- Constitutia Romaniei – art. 135 pct.(4);
- Codul Civil – art. 587;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 213/1998 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea apelor nr. 107/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr. 171/1997 pentru aprobarea PATN –sectiunea II –Apa;
- Legea nr. 98/1994 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica;
- Legea imbunatatirilor funciare nr. 84/1996;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137/1995 (cu modificarile si completarile ulterioare) privind protectia mediului;
- H.G.R. nr. 981/1998 privind infiintarea Companiei Nationale “Apele Romane S.A.”;
- H.G.R. nr.638/1999 privind aprobarea regulamentului de Aparare impotriva inundatiilor, fenomenelor meteorologice periculoase si a accidentelor la constructiile hidrotehnice si a Normativului de dotare cu materiale si mijloace de aparare operativa impotriva inundatiilor si gheturilor;
- H.G.R. nr. 472/2000 privind unele masuri de protectie a calitatii resurselor de apa;
- H.G.R. nr.188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate (cu modificarile si completarile ulterioare);
- H.G.R. nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.201/1997 privind normele metodologice de avizare si autorizare sanitara;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata a populatiei;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.44/1998 pentru aprobarea normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum - mediu inconjurator;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.48/1998 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea si exploatarea balastierelor din zona drumurilor si a podurilor;
- Ordinul MAPPM nr.782/1999 privind aprobarea Procedurii de emitere a permisului de traversare a lucrarilor de gospodarie a apelor cu rol de aparare impotriva inundatiilor si a Indrumarului tehnic pentru proiectarea si realizarea lucrarilor de traversare a lucrarilor de gospodarie a apelor cu rol de aparare impotriva inundatiilor;
- Ordinul MAPPM nr. 811/1999 pentru aprobarea Procedurii de notificare;
- Ordinul MMGA nr.1276/2005 privind aprobarea Metodologiei de organizare, pastrare si gestionare a Cadastrului apelor din Romania;
- Ordinul MMGA nr.2/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;

- Ordinul MMGA nr.661/2006 privind aprobarea Normativului de continut al documentatiilor tehnice de fundamentare necesare obtinerii avizului de gospodarire a apelor si a autorizatiei de gospodarire a apelor;
- Ordinul MMGA nr.662/2006 privind aprobarea Procedurii si a competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor;
- O.U.G. nr.107/2002 privind infiintarea Administratiei Nationale "Apele Romane".

ZONE CU CONDITIONARI SPECIALE
SUPRAPUSE PESTE DIFERITE CATEGORII DE FOLOSINTA A TERENULUI

ZONE CU RISCURI NATURALE
ZONE INUNDABILE

CARACTERISTICI:

Zona cuprinde urmatoarele fenomene:

- zone inundabile;
- vai torentiale;
- eroziuni de maluri;
- ogase si ravene;
- zone cu exces de umiditate

Riscurile de inundatii, conform P.A.T.J. Alba reactualizat in 2009, constau in urmatoarele:

- inundatii provocate de Raul Cugir si afluentul sau Raul Mic;
- eroziuni de mal in albia Raului Mare amonte de oras pana dincolo de pastravarie si statia de tratare a apei;
- inundatii provocate de torenti pe 3 vai (Valea Daii, Torentul Marasesti, Valea Viilor) si pe paraul Buschii;

Riscul de inundatii este marit si de acumularea materialului aluvionar (pietrisuri si nisipuri) depeș unele locuri sub forma unor conuri de dejectie active (afluentii secundari ai Raului Mare), precum si de fenomenul cauzat de ogasele si ravenele (zona despadurita pe partea stanga a Raului Mic) dezvoltate pe cararile facute de animale sau mijloace de transport, in lungul pantelor datorita degradarii terenurilor. Apele provenite din precipitatii au spalat solul formand santuri care treptat se adancesc. Au o raspandire locala in general pe pasuni sau coama dealurilor, pe traseul unor drumuri de exploatare agricola si pot fi combutate prin impadurite.

Legat de riscul unor inundatii produse de apele provenite de pe versanti trebuie mentionat si arealul de pe dreapta raului Cugir. Aici, dinspre dealul Cugir sunt transportate spre casele oamenilor cantitati insemnate de aluviuni si apa.

Deasemenea, se poate mentiona si existenta unor zone cu exces de umiditate, reduse ca dimensiuni, prezente in zona de lunca, neafectand fondul locuit, terenul fiind folosit ca fanat.

Toate acestea, conform studiului hidrologic preliminar, conduc la urmatoarele constatari referitoare la limitele de inundabilitate pentru cursurile de apa din bazinul hidrografic Cugir:

- a) in cazul formatiunilor torentiale, indiferent de marimea lor, acestea constituie un potential de inundabilitate major, albia minora nu poate transporta nici macar debitul cu asigurarea de 10%.
- b) Raul Mare are o situatie mai buna atat natural inainte de intrarea in oras, cat si tronsonul regularizat pana la confluenta cu Raul Mic. Estimativ se poate aprecia ca acesta nu constituie un potential de inundabilitate pana la asigurarea de 10%, in conditiile sigurantei in exploatare a barajului de la Canciu.

- c) Raul Mic este zona critica a bazinului hidrografic Cugir, avand un potential de inundabilitate ridicat, albia minora neavand capacitatea de a transporta nici macar debitul cu asigurarea de 10%. Zona cea mai periculoasa privind orasul o constituie tronsonul de la limita intravilanului si ultimul tronson canalizat inainte de confluenta cu Raul Mare.

CONDITIONARI:

Se impun urmatoarele masuri:

- decolmatarea albiei si adancirea acesteia;
- amenajarea, canalizarea ei antierozionala prin ziduri de piatra si praguri de zidarie;
- podul existent sa fie refacut;
- recalibrarea si consolidarea drumului.

Deasemenea, se propune:

- realizarea unui studiu hidrologic de detaliu, care sa aiba in vedere situatia actuala a tuturor formatiunilor torentiale din bazinul hidrografic Cugir, cu masuratori topografice care sa cuprinda elementele geometrice ale lucrarilor existente precum si configuratia albiei minore in profil transversal si longitudinal;
- promovarea unor investitii din fonduri de mediu, fonduri europene sau mixte cu participare privata care sa aiba in vedere atenuarea debitelor si retinerea unor volume de apa care apoi pot fi utilizate pentru: producere de energie electrica, alimentare cu apa sau irigarea unor suprafete agricole din zona;
- acordarea unei atentie sporite pentru impiedicarea obturarii albiilor minore ale formatiunilor torentiale cu resturi lemnoase sau deseuri de orice fel;
- desecarea apelor din zonele de lunca cu exces de umiditate, pentru a mari capacitatea de productie a terenurilor afectate;

RESTRICTII:

In zona inundabila se interzic orice constructii.

De asemenea se interzic orice lucrari in zonele de protectie a cursurilor de apa, stabilite conform Legii Apelor.

BAZA LEGALA:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea protectiei civile nr.106/1996;
- Legea apelor nr.107/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – zone de risc natural;

ZONE CU RISCURI NATURALE

ZONE CU ALUNECARI DE TEREN

CARACTERISTICI:

Zona cuprinde urmatoarele fenomene:

- alunecarile de teren;
- dislocari de stanci si caderi de pietre.

in Dealul Cetatii si dealungul vaili Varului, unde relieful prezinta versanti deosebit de inclinati modelati in gresie si cristalin in scoarta de alterare groasa, se manifesta procese de alunecare superficiale in prezent, dar cu tendinta clara de evolutie rapida in viitor. Acestea pun in pericol casele si terenurile de pe dreapta vaili.

Aceleasi procese de alunecare sunt prezente si in apropierea orasului Cugir, la iesirea inspre satul Vinerea. Suprafata desi nu face parte din intravilan are tendinta de extindere in continuu.

Trebuie mentionata si fenomenul dislocarilor de stanci si a caderii de pietre, prezente in zona vailor Raului Mic si Raul Mare cat si pe vaile afluate. Caderi de pietre afecteaza drumurile de acces in zona montana sudica.

CONDITIONARI:

In zonele de risc se impune:

- elaborarea de studii geotehnice si hidrogeologice si intocmirea hartilor de risc;
- evitarea de excavatii la baza versantilor;
- corectari de pante;
- oprirea prin montare de ancoraje, plase metalice sau impaduriri a zonelor afectate de caderi de pietre.

RESTRICTII:

Se interzice construirea de noi cladiri in zonele cu risc de alunecare de teren pana la elaborarea hartilor de risc.

BAZA LEGALA:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (cu modificarile si completarile ulterioare);
- Legea protectiei civile nr.106/1996;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – zone de risc natural;

VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatile teritoriale de referinta au fost delimitate pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Acestea se contureaza prin strazi si limite cadastrale, precum si pe baza functiunii predominante si a categoriilor de interventie.

Se propun urmatoarele unitati teritoriale de referinta pentru orasul Cugir:

UTR 1 (vezi plansa nr. 7/3)

- a) **functiunea predominanta:** Zona centrala (**ZC**);
- b) **delimitarea:**
 - **la Nord:** str. Doinei, str. Victoriei, Statia de transformare;
 - **la Est:** incinta U.M. CUGIR S.A. si calea ferata;
 - **la Sud:** str. 21 Decembrie 1989, str. Unirii, str. Nicolae Balcescu, str. Viitorului, str. Tineretului;
 - **la Vest:** str. Alexandru Sahia
- c) **alte functiuni continute:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**);

UTR 2 (vezi plansa nr. 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8)

- a) **functiunea predominanta:** Locuinte individuale de tip urban (**Lu**);
- b) **delimitarea:**
 - 1) **UTR 2a:**
 - **la Nord:** extravilan, str. Nicolae Balcescu, str. Mihail Sadoveanu, spitalul orasenesc, str. Gheorghe Asachi, str. George Cosbuc, Scoala gen. nr.2, Politia, Casa de cultura, paraul Viilor, str. 21 Decembrie 1989, incinta U.M. CUGIR S.A., UTR 5a;
 - **la Est:** extravilan, incinta U.M. CUGIR II S.A.;
 - **la Sud:** extravilan;
 - **la Vest:** extravilan.
 - 2) **UTR 2b:**
 - **la Nord:** extravilan, Stadion, Biserica baptista;
 - **la Est:** str. Ion Creanga;
 - **la Sud:** extravilan;
 - **la Vest:** extravilan.
 - 3) **UTR 2c:**
 - **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** cimitir ortodox;
 - **la Sud:** stadion;
 - **la Vest:** extravilan.
 - 4) **UTR 2d:**
 - **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** extravilan;
 - **la Sud:** extravilan;
 - **la Vest:** UTR 5b.
 - 5) **UTR 2e,2f si 2g:**
 - **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** extravilan;
 - **la Sud:** UTR 5b;
 - **la Vest:** extravilan;
 - 6) **UTR 2h:**
 - **la Nord:** loc. Vinerea;
 - **la Est:** extravilan;
 - **la Sud:** UTR 4;

- **la Vest:** extravilan;

c) alte functiuni continute:

- 1) **UTR 2a:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**); Cai de comunicatie feroviare (**CF**); Institutii si servicii (**IS**); Locuinte colective (**Lc**); Spatii verzi plantate cu acces nelimitat (**SP1**); Perdele de protectie (**SP3**); Trenuri acoperite permanent de ape (**SP4**); Industrie si depozitare (**ID**); Constructii si amenajari pentru gospodarie comunală (**GC1**); Subzona cimitirelor (**GC2**); Terenuri agricole (**A**); Echipare edilitara (**TE**);
- 2) **UTR 2b:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**); Echipare edilitara (**TE**);
- 3) **UTR 2c:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**);
- 4) **UTR 2d:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**); Institutii si servicii (**IS**); Trenuri acoperite permanent de ape (**SP4**);
- 5) **UTR 2e:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**);
- 6) **UTR 2f:** nu sunt.
- 7) **UTR 2g:** Echipare edilitara (**TE**); Institutii si servicii (**IS**);
- 8) **UTR 2h:** Locuinte individuale de tip urban (**Lu**);

UTR 3 (vezi plansa nr. 7/9)

- a) **functiunea predominanta:** Locuinte colective (**Lc**);

b) **delimitarea:**

- **la Nord:** valea Gugului (UTR6);
- **la Est:** str. Victoriei, str. Doinei, str. Alexandru Sahia, str. Tineretului, str. Viitorului, str. Nicolae Balcescu, str. Infratirii, str. George Cosbuc
- **la Sud:** str. Vasile Alecsandri;
- **la Vest:** str. Gheorghe Asachi, str. Mihail Sadoveanu, extravilan, UTR2b, UTR8, UTR2c, UTR7.

- c) **alte functiuni continute:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**); Institutii si servicii (**IS**); Spatii verzi plantate cu acces nelimitat (**SP1**); Constructii si amenajari pentru gospodarie comunală (**GC1**).

UTR 4 (vezi plansa nr. 7/10)

- a) **functiunea predominanta:** Industrie si depozitare (**ID**);

b) **delimitarea:**

- **la Nord:** extravilan, localitatea Vinerea;
- **la Est:** extravilan, UTR2a;
- **la Sud:** incinta U.M. CUGIR S.A.
- **la Vest:** incinta U.M. CUGIR S.A., str. Victoriei, extravilan.

- c) **alte functiuni continute:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**); Cai de comunicatie feroviare (**CF**); Institutii si servicii (**IS**); Perdele de protectie (**SP3**); Echipare edilitara (**TE**); Constructii si amenajari pentru gospodarie comunală (**GC1**).

UTR 5 (vezi plansa nr. 7/11)

- a) **functiunea predominanta:** Zona cu destinatie speciala (**DS**);

b) **delimitarea:**

1) **UTR5a:**

- **la Nord:** UTR4;
- **la Est:** calea ferata (UTR4), UTR2;
- **la Sud:** UTR1;
- **la Vest:** UTR1;

2) **UTR5b:**

- **la Nord:** extravilan, UTR2e; UTR2f; UTR8;
- **la Est:** UTR2d;

- **la Sud:** extravilan, UTR2a;
 - **la Vest:** cimitir catolic (UTR2a);
- c) **alte functiuni continute:**
- 1) **UTR5a:** nu sunt;
 - 2) **UTR5b:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**);

UTR 6 (vezi plansa nr. 7/12)

- a) **functiunea predominanta:** Zona mixta (**ZM**);
- b) **delimitarea:**
- **la Nord:** UTR4;
 - **la Est:** UTR4;
 - **la Sud:** valea Gugului (UTR3), UTR7;
 - **la Vest:** extravilan.
- c) **alte functiuni continute:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**);

UTR 7 (vezi plansa nr. 7/13)

- a) **functiunea predominanta:** Gospodarie comunala – cimitire (**GC2**);
- b) **delimitarea:**
- **la Nord:** UTR6;
 - **la Est:** UTR3;
 - **la Sud:** UTR2c;
 - **la Vest:** extravilan;
- c) **alte functiuni continute:** Perdele de protectie (**SP3**);

UTR 8 (vezi plansa nr. 7/14)

- a) **functiunea predominanta:** Spatii verzi pentru agrement si sport (**SP2**);
- b) **delimitarea:**
- **la Nord:** UTR2c;
 - **la Est:** Parc Stadion (UTR3);
 - **la Sud:** UTR2b;
 - **la Vest:** extravilan.
- c) **alte functiuni continute:** nu sunt.

UTR 9 (vezi plansa nr. 7/15)

- a) **functiunea predominanta:** situl arheologic al cetatii dacice „Singidava” (**SP5**);
- b) **delimitarea:**
- **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** extravilan;
 - **la Sud:** extravilan;
 - **la Vest:** extravilan.
- c) **alte functiuni continute:** nu sunt.

UTR 10 (vezi plansa nr. 7/16)

- a) **functiunea predominanta:** zona pentru industrie energetica;
- b) **delimitarea (UTR 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10j, 10k, 10l, 10m):**
- **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** extravilan;
 - **la Sud:** extravilan;
 - **la Vest:** extravilan.

c) **alte functiuni continute (UTR 10a,10b,10c,10d,10e,10f,10g,10h,10i,10j,10k,10l,10m):** nu sunt.

Se propun urmatoarele unitati teritoriale de referinta pentru localitatea Vinerea:

UTR 1 (vezi plansa nr. 7/17)

- a) **functiunea predominanta:** Locuinte individuale de tip rural (**Lr**);
- b) **delimitarea:**
- **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** extravilan;
 - **la Sud:** extravilan, orasul Cugir;
 - **la Vest:** extravilan, UTR3a, UTR3b;
- c) **alte functiuni continute:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**); Cai de comunicatie feroviare (**CF**); Institutii si servicii (**IS**); Spatii verzi pentru agrement si sport (**SP2**); Perdele de protectie (**SP3**); Gospodarie comunala – cimitire (**GC2**);

UTR 2 (vezi plansa nr. 7/18)

- a) **functiunea predominanta:** Case de vacanta (**Lv**);
- b) **delimitarea:**
- **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** extravilan;
 - **la Sud:** extravilan;
 - **la Vest:** UTR5;
- c) **alte functiuni continute:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**).

UTR 3 (vezi plansa nr. 7/19)

- a) **functiunea predominanta:** Industrie si depozitare (**ID**);
- b) **delimitarea:**
- 1) **UTR3a:**
 - **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** caile ferate (UTR1);
 - **la Sud:** UTR1, extravilan;
 - **la Vest:** extravilan;
 - 2) **UTR3b:**
 - **la Nord:** extravilan (limita teritoriului administrativ);
 - **la Est:** DJ704 (UTR1);
 - **la Sud:** UTR1, extravilan;
 - **la Vest:** extravilan;
- c) **alte functiuni continute:**
- 1) **UTR3a:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**), Echipare edilitara (**TE**), Perdele de protectie (**SP3**);
 - 2) **UTR3b:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**), Perdele de protectie (**SP3**);

UTR 4 (vezi plansa nr. 7/20)

- a) **functiunea predominanta:** Gospodarie comunala (**GC1**);
- b) **delimitarea:**
- **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** extravilan;
 - **la Sud:** extravilan;
 - **la Vest:** extravilan;
- c) **alte functiuni continute:** nu sunt

UTR 5 (vezi plansa nr. 7/18)

- a) **functiunea predominanta:** Sit de arhitectura, cultura traditionala si agrement (**SP6**);
- b) **delimitarea:**
- **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** UTR2;
 - **la Sud:** extravilan;
 - **la Vest:** extravilan;
- c) **alte functiuni continute:** Cai de comunicatie rutiere (**CR**);

UTR 6 (vezi plansa nr. 7/20)

- a) **functiunea predominanta:** Echipare edilitara (**TE**);
- b) **delimitarea:**
- **la Nord:** extravilan;
 - **la Est:** extravilan;
 - **la Sud:** extravilan;
 - **la Vest:** extravilan;
- c) **alte functiuni continute:** nu sunt;

In cazul catunelor de munte, fiecare sat, formeaza o singura unitate teritoriala de referinta, cu functiunea predominanta de locuinte individuale de tip rural (**Lr**).

* * *