

UTR1 – ZONA CENTRALĂ_____ (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- A se vedea cap. 4.2., pag. 18 – zona centrală.
- Conform cap. 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7.
- Conform HGR nr.525/1996, republicată 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (RGU), inclusiv Anexele 1-6 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI.

- Conf. H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 2, alin. 2.1.1- ocuparea zonei cu construcții – $POT_{max} = 80\%$ (recomandabil $POT_{max} = 70-75\%$; recomandarea nu se referă la locuințe!)
- Pentru locuințele colective P+2-4 se recomandă reconversia funcțională a parterelor, compatibilă locuirii (comerț, servicii, sedii firme etc.). Se va respecta un $POT_{max} = 40-50\%$; $CUT = 1,2-1,8$, cu asigurarea spațiilor pentru locuri de joacă, parcaje, spații verzi (min. 2mp/loc.).
- Pentru dotări (turism – hotel 300 locuri, comerciale, financiar–bancare etc.) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru...și H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 2 – procentul de ocupare a terenurilor, $POT_{uzual} = 20-85\%$, funcție de dotare.

Pentru amplasarea obiectivelor în zona Primăriei – parc terasat se vor adopta indici specifici care vor garanta păstrarea zonei de parc prin adaptarea la aceasta. Se recomandă elaborarea de PUZ – zonă centrală, eventual PUD pentru fiecare obiectiv propus. Procentul de ocupare se va stabili prin raportare la zona de parc și armonizarea relațiilor între funcțiuni.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA – UTR 1

NOTĂ: În zona centrală sunt interzise :

- ◆ Activități industriale și de producție și/sau alte activități care prin natura lor generează poluare și care nu sunt direct legate de activități permise în zonă;
- ◆ Activități de depozitare en gros;
- ◆ Activități comerciale, servicii etc. desfășurate în construcții provizorii și/sau improprii funcțional și urbanistic/spațial, cu aspect îndoielnic, ce nu se armonizează cu zona ce le include și sunt amplasate pe domeniul public, inclusiv pe spațiile plantate aferente locuirii;
- ◆ Construirea de noi locuințe, putându-se autoriza doar renovarea, reamenajarea sau reconversia funcțională a celor existente;
- ◆ Construirea locuințelor sociale;
- ◆ Construcții cu destinație limitată (sedii economice etc.), care nu polarizează interesul general;
- ◆ Afectarea/degradarea spațiilor plantate amenajate;
- ◆ Construirea de garaje independente.

Totodată, pentru obținerea unei imagini urbanistice corespunzătoare, în zona centrală se recomandă a se lua măsuri pentru:

- Evitarea construirii cu calcan;
- Cuplarea construcțiilor propuse la calcane existente și dispuse pe limita de proprietate a loturilor învecinate terenului pe care urmează a se construi;
- Crearea fronturilor continue (cu parter liber destinat funcțiunilor complementare, compatibile zonei centrale);
- Unitate stilistică, exprimare volumetrică și plastică arhitecturală în armonie cu țesutul urban specific (valabil și pentru construcțiile provizorii existente, care în prezent nu formează fronturi atrăgătoare);
- Finalizarea construcțiilor începute;
- Renovarea construcțiilor, mai ales la nivelul fațadelor de-a lungul pietonalelor;
- Amenajarea parterelor, revitalizarea spațiilor verzi și a locurilor de joacă, a celor de recreere aferente locuirii și instituțiilor publice etc.;
- Crearea de pietonale cu parcurs ușor și plăcut, agrementate și mobilate corespunzător, susținute de funcțiuni adecvate de interes general cu front continuu (ex.: comerț, alimentație publică etc.);
- Evitarea depozitării întâmplătoare a gunoiului, igienizarea spațiilor publice, asigurarea punctelor de colectare (europubele, containere etc.), mai ales în zonele comerciale (piețe).
- Reabilitarea/revitalizarea spațiilor verzi și a plantațiilor de aliniament, incintă, protecție, odihnă, sport etc.;
- Folosirea mobilierului urban stradal (bănci, coșuri de gunoi, panouri publicitare etc.) în scopul îmbunătățirii imaginii și a funcționalității;
- Fluentizarea circulației rutiere, amenajarea de parcaje conform cerințelor, concomitent cu păstrarea vegetației protective dinspre traficul rutier;
- Regimul minim de înălțime P+1, recomandabil P+2;
- Pentru obiective de interes public se vor elabora documentații PUD, după caz.
- Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii (chioșcuri).

NOTĂ: În situația construcțiilor provizorii (cazul chioșcurilor) existente în zona centrală și pentru care s-au semnalat disfuncționalități legate de amplasare, aspect, funcțiune, arhitectură, se vor lua măsuri în consecință: desființare, renovare, reconsiderarea volumetrică și spațială, crearea de module cu arhitectură unitară (pentru cele alăturate cu înălțimi, finisaje și volume diferite) și în general, orice măsuri care să înlăture caracterul distonant. La acestea, se pot adăuga refaceri de dalaje, mobilier urban, agrementări prin vegetație și elemente de design specifice (firme, semnale luminoase etc.).

Se va interveni mai ales asupra acelor care creează disconfort funcțional față de zone cu caracter protejat (locuire, spații publice plantate etc.). De asemenea, se va ține cont de alăturările funcționale și volumetrice, cu respectarea distanțelor corespunzătoare față de corpurile de clădiri existente.

În principal, se vor aplica măsuri de remodelare și revitalizare a zonei.

Propunerile privind zona centrală, aici fiind comasate importante instituții publice, se referă la completarea cu instituții de interes general, dotări, reabilitarea

spațiilor plantate de folosință publică, renovarea construcțiilor degradate, crearea de pietonale și puncte de interes public etc. Toate intervențiile vor fi de natură de a polariza interesul general local, dar și al vizitatorilor.

Se vor căuta soluții de reconversie funcțională a parterelor locuințelor colective pentru alte funcțiuni (agenții, sedii financiar-bancare, comerț, alimentație publică, sedii firme, cabinete medicale și stomatologice, alte funcțiuni compatibile zonei), avându-se în vedere protecția spațiilor verzi adiacente care ar putea fi afectate.

Potrivit sensului de revitalizare, se vor căuta variante de corelare funcțională, trasee urbane care să lege diferitele subzone de interes, crearea unei fluente urbane de circulație pietonală, alternând dotările cu zonele verzi și puncte de agrement (terase, comerț, piețe, eventual piețe mobile etc.). Se va căuta agrementarea prin mobilier urban adecvat și amplasat corespunzător.

Pentru că există o tendință a afectării spațiilor verzi (prin parcări, amplasări de chioșcuri etc.) se va căuta o revenire prin reabilitare, plantare arboricolă, împrejmuiri etc., alte măsuri cel puțin în sensul conservării și protejării zonelor plantate actuale.

La nivelul locuirii, pe terenurile libere și în măsura în care nu va afecta funcțiunea, se pot propune galerii comerciale (parter sau P+1), cu caracter alveolar pentru a crea un front unitar și de legătură funcțională, cu condiția elaborării documentației PUD și/sau studiu de fezabilitate. Acest tip de intervenție poate duce la evitarea apariției de chioșcuri izolate, mascarea calcanelor etc. Totodată, se va căuta armonizarea cu construcțiile actuale, mai ales în cazul în care acestea au valoare arhitecturală, urbanistică, ambientală etc.

Se va evita pe cât posibil circulația carosabilă în zona centrală, păstrându-se doar cele indispensabile (accese, parcaje, aprovizionare etc.).

La nivelul locuințelor colective se vor aplica soluții moderne de renovare a fațadelor, mai ales a fronturilor vizibile la nivel pietonal (reamenajarea locurilor de joacă pentru copii, a acceselor, parcajelor etc.).

Pentru intervențiile importante se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUD, pentru detalierea reglementărilor, eventual cu machetă justificativă.

NOTĂ: În principal, propunerile pentru zona centrală pot fi cele din PUG, dar în funcție de opțiunile și posibilitățile locale, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a compatibilității funcțiilor, eventual cu consultarea proiectantului.

Principalele obiective propuse în această zonă sunt:

- Hotel cca. 300 locuri a cărui siluetă se va compune stilistic și volumetric în raport de clădirea nouă a Primăriei;
- centru/galerii comerciale și/sau centru cultural/informațional;
- sediu financiar-bancar.

În cazul în care, funcție de oportunități, se dorește o schimbare a funcțiilor propuse, aceasta trebuie să se facă în același spirit și coerență volumetrică, în care dominantă compozițională este dată de turnul primăriei și esplanada zonei de parc terasat. De asemenea, se va urmări compatibilitatea funcțională. Nu se vor permite funcțiuni care presupun aprovizionări și alte activități ce pot produce disconfort. De asemenea, se va evita suprasaturarea cu o anumită funcțiune (de ex.: comerț) urmărindu-se o diversificare funcțională de interes general, mai ales al vizitatorilor, dar și în plan local, mai ales cu atractivitate pentru populația de vârstă tânără.

REGLEMENTĂRI. PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 1

• Reglementări privind completarea și revitalizarea fondului construit

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau, după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• Reglementări privind zona de locuințe – L

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

◆ Se poate autoriza, cu acordul colocatarilor, conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o altă destinație decât locuirea, dar compatibilă (servicii) și fără a perturba relațiile de bună vecinătate și conviețuire.

◆ Se poate autoriza conversia funcțională a clădirilor, adoptându-se și soluții de desființare/demolare în cazul în care clădirea se dovedește a fi improprie, nu reprezintă obiect de arhitectură valoros și afectează cadrul natural și antropic/urban.

• Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare-dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Autorizarea construcțiilor obiectivelor de utilitate publică va fi precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică (regim de aliniere și înălțime, indici POT, CUT, retrageri etc.) se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritoriale - administrative se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

• **Reglementări privind zona de producție – I.**

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive actuale (SC STIL SA – F-ca confecții), zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată funcțiilor de interes public.

◆ Pentru actualele incinte din categoria activităților productive (inclusiv servicii și depozite) și care generează disconfort/disfuncționalitate - (ex. SC STIL SA - F-ca confecții), se recomandă reconversia funcțională, dezafectarea și/sau strămutarea acestora într-o altă zonă cu aceeași funcțiune sau similară și totodată compatibilă. Terenurile/construcțiile rezultate vor fi utilizate pentru interes public.

◆ Pentru actualele incinte ce produc disconfort și disfuncționalitate la nivelul zonei se pot autoriza lucrări de reparații, reconversie funcțională, re tehnologizări, modernizări, redistribuție spațială etc., în scopul reducerii poluării. În cazul în care schimbarea funcțiunii devine o măsură primordială, autoritatea publică va urmări oportunitatea aplicării acesteia în funcție de situațiile apărute (schimb sau vânzare de teren etc.). Astfel, în cazul vânzării unui teren, ocupat în prezent de funcțiunea de producție, autoritatea publică va impune viitorului proprietar reglementările zonei. Se va respecta de asemenea intenția de realizare a obiectivelor de utilitate publică. Astfel, orice teren având în prezent caracter de disfuncționalitate trebuie reconvertit în sensul compatibilizării și integrării funcționale în zona respectivă. Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, modernizare, reparații etc.

◆ Se interzice autorizarea altor unități productive, depozite, lucrări, amenajări și a activități similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural – P (inclusiv zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, protecție etc.). Protecția mediului.**

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiantal etc., se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și orice fel de activități poluante (vizual, olfactiv, fonic) și care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în

condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr.525/1996, republicată 2002) și potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropic, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului natural și antropic (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zonele protejate și fondul construit cu valoare deosebită**

◆ În zona de protecție sau vecinătate a ansamblurilor, construcțiilor etc. considerate a avea valoare istorică, arhitecturală, urbanistică, ambientală etc.:

- se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei, folosirea materialelor neadecvate sau a imitațiilor de materiale naturale etc;
- prin Certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de integrare al construcției propuse prin prezentarea unor desfășurări de fațade;
- documentațiile pentru faza PAC vor cuprinde relevee, fotografii, reprezentări grafice, în special în cazul alăturării cu clădiri valoroase;
- se va urmări respectarea, păstrarea, conservarea caracterului arhitectural /urbanistic al zonei (volumetrie, proporții, raporturi plin-gol, registre, detalii, ancadramente, regim de înălțime, materiale specifice, alternanța spațiului construit cu cel plantat, alveole, promenade și pietonale etc.

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, renovare și reamenajare a clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală, urbanistică), mai ales a celor cu funcțiune de interes general, cu păstrarea caracterului inițial sau compatibil.

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare – TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor cu caracter

normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii, înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la eventuale riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție acele intervenții care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură, respectiv culoare tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală – GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere, euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării controlate a reziduurilor stradale și menajere, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări principale referitoare la colectarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- (Pre)colectarea reziduurilor se face în recipiente dimensionate corespunzător, accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice ce se pot dezinfecă.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu volum superior celui al recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, de preferat la locul de producere, devenind îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.
- Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):
 - Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de colectare a gunoiului;
 - Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;

- Interzicerea depozitării întâmplătoare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, animale moarte etc.) în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

- **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport – CC**

- ◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se va institui, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

- ◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (lărgiri, devieri etc.) sunt permise și se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

- ◆ Pe domeniul public se poate autoriza amenajarea parcajelor, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6).

- ◆ Staționarea autovehiculelor pentru diferite activități se va face doar în incintele respective, în afara circulației publice. Se poate autoriza realizarea unor parcaje colective față de obiective, amplasate la distanțe de max. 250,00m (recomandabil).

- ◆ Instituțiile și obiectivele de interes public general vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc.)

- ◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

- ◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări în vederea îmbunătățirii și modernizării rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice aprobate, conform legii.

- **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și confortul urban**

- ◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel rezultat din profilul transversal. Pentru obiectivele de utilitate publică (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor aplica retrageri de cel puțin 4,0 m față de aliniament.

- ◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

- ◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea păstrării unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii deja existenți în zonele construite sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita de asemenea respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general desfășurarea oricăror activități nocive asupra factorilor și elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Se va condiționa autorizarea construcțiilor, după caz, de prevederea adăposturilor de apărare civilă (ALA) cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă.

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, ținând cont de eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări de teren etc.)

UTR 2 _____(VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7;
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

➤ Zonă ocupată în întregime de locuințe colective (regim mediu și înalt) P+3÷4 și P+7÷10 și amenajări, predominant rezidențială, cu foarte puține funcțiuni complementare, în special cu caracter comercial, dispuse la parterul blocurilor cu front către b-dul Mihai Viteazu.

POT uzual pentru caracterul zonei = 20-35% ; CUT = 0,8–1,2.

- Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT= 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin PUD și studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – UTR 2

Zona UTR 2 este adiacentă zonei centrale, alipită la aceasta pe laturile sudică și vestică și este predominant rezidențială, alcătuită din locuințe colective în blocuri P+3÷4 și P+7÷10 și amenajări.

Puținele funcțiuni complementare cu caracter comercial sunt dispuse la parterul blocurilor înalte cu front către b-dul Mihai Viteazu.

Zona, deși integral construită, nu exclude eventualitatea construirii pe terenuri libere ce pot permite acest lucru, situație în care se vor respecta condițiile de construibilitate caracteristice, fără a afecta fondul locuibil existent și confortul locuitorilor zonei.

În principal, se vor autoriza lucrări de renovare și reabilitare, reamenajări specifice și refacere a spațiilor plantate.

Intervențiile în zonă se vor armoniza din punct de vedere urbanistic, volumetric și arhitectural cu țesutul urban inițial, fără a produce incomodări funcționale și perturbații în regimul de locuire.

Pentru terenurile nefolosite se va analiza potențialul de dezvoltare pentru amenajări de funcțiuni complementare (galerii comerciale, amenajări pentru odihnă și joc, spații verzi și parcaje etc.), în general a celor de folosință imediată și cu respectarea funcțiunii generale, fără a o prejudicia.

Se interzice înființarea unităților productive și a depozitelor care produc disconfort funcțional și în general a tuturor activităților cu caracter poluant (vizual, olfactiv, auditiv etc.), zona fiind destinată locuirii și funcțiilor complementare.

Se va evita pe cât posibil amplasarea de construcții provizorii (chioșcuri). În cazul limită, în care există totuși presiuni investiționale se vor respecta următoarele:

- amplasarea lor va respecta regimul de aliniere al fronturilor stradale;
- nu vor afecta traseele de rețele tehnico - edilitare;
- se interzice amplasarea pe alei pietonale, spații plantate, locuri de joacă, parcaje și alte spații și trasee de folosință publică ;

- vor fi realizate din materiale moderne, ușoare, rezistente, cu volumetrie adecvată, grad de flexibilitate mare și aspect estetic (se interzice folosirea tablei vopsite), cu o arhitectură unitară și armonizată zonei etc.;
- să aibă asigurate spații sanitare, de depozitare și colectare a reziduurilor ;
- aprovizionarea să se facă astfel încât nu va incomoda funcțiunile apropiate;
- nu vor produce disconfort asupra locuirii (vizibilitate, afectarea însoțirii, zgomot, afectarea spațiilor verzi și a acceselor, a parcarilor etc.)

În cazul alăturării mai multor construcții provizorii se va căuta realizarea unei arhitecturi unitare care să le integreze spațial, volumetric și funcțional.

În situația chioșcurilor sau altor construcții provizorii existente și pentru care s-au semnalat disfuncționalități legate de amplasare, aspect, funcțiune, arhitectură, se vor lua măsuri în consecință: desființare, renovare, reconsiderarea volumetrică și spațială, crearea de module cu arhitectură unitară (pentru cele alăturate cu înălțimi, finisaje și volume diferite) și alte măsuri care să înlăture caracterul distonant.

La acestea se pot adăuga refaceri prin zidărie portantă, dalaje, mobilier urban, agrementări prin vegetație și elemente de design (firme, semnale luminoase etc.).

Se va interveni mai ales asupra acelor care creează disconfort funcțional față de zone cu caracter protejat (locuire, spații publice plantate etc.).

De asemenea, se va ține cont de alăturările funcționale și volumetrice cu respectarea distanțelor corespunzătoare între corpuri de clădiri.

În principal, obiectivele pentru UTR 2 sunt orientate către lucrări de reabilitare/revitalizare/renovare la nivelul ansamblurilor de locuințe, conservarea, reabilitarea și protejarea spațiilor verzi și a celorlalte amenajări aferente locuirii, îmbunătățiri la nivelul circulației rutiere, cu asigurarea locurilor de parcare etc.

Se interzic construcțiile și activitățile ce pot produce disfuncțiuni, precum și desființarea celor actuale cu aspect inestetic (sau cel puțin reconsiderarea din acest punct de vedere pentru o reintegrare urbană corespunzătoare): chioșcuri din tablă, amplasate pe spații improvizate, fațade discordante etc.

REGLEMENTĂRI – PRESCRIPTII SPECIFICE UTR 2

• Reglementări pentru revitalizarea și completarea fondului construit

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• Reglementări privind zona de locuințe – L

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

◆ Se poate autoriza, cu acordul colocationarilor, conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o altă destinație decât locuirea, dar compatibilă (servicii) și fără a perturba relațiile de bună vecinătate și conviețuire.

• Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare-dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter

orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

• **Reglementări privind zona de producție - I**

◆ Se interzice înființarea / extinderea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea (altor) unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural – P (inclusiv zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, protecție etc.). Protecția mediului.**

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr.525/1996, republicată 2002) și potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndigui, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală – GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu volum superior celui al recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ vegetal. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Depozitele de deșeurii urbane, ecologice, controlate, instalațiile de compost a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare, trebuie proiectate, construite și exploatate astfel încât să nu permită eliminări, emisii, infiltrații etc.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre de animale etc.) în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

- **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport – CC**

- ◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

- ◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (lărgiri, completări etc.) se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

- ◆ Pe domeniul public se pot autoriza amenajări de parcaje, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6). În cazuri excepționale, se permite realizarea, în zone marginale, a bateriilor de garaje, cu aspect unitar (volumetrie, finisaj), având retrageri corespunzătoare față de zone protejate (locuințe etc.) și care nu afectează spațiile de folosință publică (pietonale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), funcționalitatea urbanistică și spațialitatea zonei.

- ◆ Staționarea autovehiculelor pentru diferite activități se va face în incintele respective, în afara circulației publice. Se poate autoriza realizarea unor parcaje colective, amplasate la distanțe de max. 250,00m (recomandabil).

- ◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordin M.L.P.T. nr. 21/N/2000 - art. 18).

- ◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcărilor etc., inclusiv pentru persoane cu dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

- ◆ Pentru traseele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

- ◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

- **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel recomandat prin Reglementări (v. pl.). Pentru obiectivele de utilitate publică (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor aplica retrageri de cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare/conformare a construcției conform cap.3.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex.: restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcămînți stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor de risc natural (inundabilitate, alunecări, tasări etc.)

UTR 3 _____ (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conform cap. 4.3.1. ; 4.3.2. ; 4.3.4. ; 4.3.6. ; 4.3.7.;
- Conform HGR nr.525/1996, republicată în 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI

• Pentru locuințele individuale se recomandă regim minim P+1+M, P+1÷2 cu: POT_{max} = 30-40%; CUT = 0,6÷1,0.

• Pentru locuințe colective regim peste P+ 4 , până la P+10.
POT = 20-35% ; CUT = 0,8 – 1,2

• Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru.. și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ UTR 3.

Zona UTR 3 este adiacentă zonei centrale pe latura estică a acesteia și are caracter eterogen, predominant rezidențial, cu regim de înălțime variat, alternând de la foarte joase (parter), până la foarte înalte, P+8 ÷10 (locuințe colective).

Această vecinătate a unor volume de categorii extreme, creează o oarecare dizarmonie și o imagine urbană distonantă, urmărindu-se ca în perspectivă locul volumelor joase să fie preluat de volume cu un regim cel puțin mediu de înălțime (P+3–4). Se pot autoriza și funcțiuni complementare în construcții cu regim de înălțime adecvat celui majoritar (P+4÷8) cu respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili și fără a perturba confortul de locuire actual.

Se va evita amplasarea de construcții provizorii (chioșcuri) în zonă. În cazul unor presiuni investiționale în acest sens, se vor respecta următoarele condiții:

- amplasarea lor va respecta regimul de aliniere al fronturilor stradale;
- nu vor afecta traseele de rețele tehnico - edilitare;
- se interzice amplasarea pe alei pietonale, spații plantate, locuri de joacă, parcaje și alte spații și trasee de folosință publică ;
- vor fi realizate din materiale moderne, ușoare, rezistente, cu volumetrie adecvată, grad de flexibilitate mare și aspect estetic (se interzice folosirea tablei vopsite), cu o arhitectură unitară și armonizată zonei etc.;
- să aibă asigurate spații sanitare, de depozitare și colectare a reziduurilor ;
- aprovizionarea să se facă astfel încât nu va incomoda funcțiunile apropiate;
- nu vor produce disconfort asupra locuirii (vizibilitate, afectarea însoririi, zgomot, afectarea spațiilor verzi și a acceselor, a parcărilor etc.)

În cazul alăturării mai multor construcții provizorii se va căuta realizarea unei arhitecturi unitare care să le integreze spațial, volumetric și funcțional.

În situația construcțiilor provizorii existente și pentru care s-au semnalat disfuncționalități legate de amplasare, aspect, funcțiune, arhitectură se vor lua măsuri în consecință: desființare, renovare, reconsiderarea volumetrică și spațială, crearea de module cu arhitectură unitară (pentru cele alăturate cu înălțimi, finisaje și volume diferite) și în general, orice măsuri care să înlăture caracterul distonant.

La acestea se pot adăuga refaceri prin zidărie portantă, dalaje, mobilier urban, agrementări prin vegetație și elemente de design (firme, semnale luminoase etc.).

Se va interveni mai ales asupra acelor care creează disconfort funcțional față de zone cu caracter protejat (locuire, spații publice plantate etc.).

De asemenea, se va ține cont de alăturările funcționale și volumetrice cu respectarea distanțelor corespunzătoare între corpuri de clădiri.

REGLEMENTĂRI – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 3

• Reglementări privind revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• Reglementări privind zona de locuințe – L

◆ Se pot autoriza și construcții de locuințe colective P+2÷4 și mai înalte (după caz) în zonele propuse, recomandabil cu parter liber pentru funcțiuni complementare și compatibile acesteia (servicii, comerț etc). Nu se vor accepta construcții mai joase de P+2. În anumite situații se pot autoriza construcții minim P+1+mansardă.

◆ În zonele hașurate portocaliu-roșu se propun locuințe minim P+2÷4 (minim P+1+mansardă, după caz) cu parter liber destinat funcțiilor complementare – comerț, servicii etc. sau dotări, după caz. Se recomandă regim minim de înălțime P+2 cu abordarea arhitecturii specifice zonei. Se vor folosi materiale locale, acoperire în șarpantă și elemente caracteristice de detaliu și fațadă etc.

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

◆ Se poate autoriza, cu acordul locatarilor, conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o altă destinație decât locuirea, dar compatibilă (servicii) și fără a perturba relațiile de bună vecinătate și conviețuire.

◆ Se pot autoriza lucrări de reconversie funcțională a clădirilor, până la desființare/demolare în cazul în care clădirea este improprie și nu reprezintă obiect de arhitectură valoros, afectând totodată cadrul natural și antropic/urban.

• Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter

orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

• Reglementări privind zona de producție – I

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind majoritar destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiental etc. valoros, se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și orice fel de activități poluante (vizual, olfactiv, fonic) și care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2

și art. 7 din H.G.R. nr.525/1996, republicată 2002) și potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropic, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zonele protejate și fondul construit cu valoare deosebită**

◆ În zona de protecție sau vecinătate a ansamblurilor, construcțiilor etc. considerate a avea valoare istorică, arhitecturală, urbanistică, ambientală etc.:

- se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei, folosirea materialelor neadecvate sau a imitațiilor de materiale naturale etc;
- prin Certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de integrare al construcției propuse prin prezentarea unor desfășurări de fațade și secțiuni caracteristice (cel puțin două fațade de o parte și de alta a celei propuse);
- documentațiile pentru autorizație de construire vor cuprinde relevee, fotografii, reprezentări grafice, în special în cazul alăturării cu clădiri valoroase;
- se va urmări respectarea, conservarea caracterului arhitectural/urbanistic al zonei (volumetrie, proporții, raporturi plin-gol, registre, detalii, ancadramente, regim de înălțime, materiale specifice, alternanța spațiului construit cu cel plantat, alveole, promenade și pietonale etc.) precum și folosirea elementelor de punere în valoare a clădirilor cu caracter deosebit (monumente și nu numai).

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, renovare și reamenajare a clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală, urbanistică), mai ales a celor cu funcțiune de interes general, cu păstrarea caracterului inițial.

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii ngețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție acele intervenții care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zona de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu volum superior celui al recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre de animale etc.) în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Autorizarea construirii în zona cimitirului se va face cu condiția respectării distanței minime de protecție sanitară de 50,00 m, conform Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 art. 10,11.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art.10,11,12,13) zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății umane (prin zone protejate se înțelege: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă și recreere, dotări social-culturale și medicale și chiar unități economice ce necesită factori de mediu nepoluati – art.8, caz în care concentrațiile nu vor depăși limitele maxim admisibile de poluare – art.9). În caz contrar, distanțele minime de protecție sanitară sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile agricole în scop alimentar și furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție (conf. art.12, 13 din OMS 536/1997).

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (lărgiri, completări etc.) se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Pe domeniul public se pot autoriza amenajări de parcaje, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6). În cazuri excepționale, se permite realizarea, în zone marginale, a bateriilor de garaje, cu aspect unitar (volumetrie, finisaj), având retrageri corespunzătoare față de zone protejate (locuințe etc.) și care nu afectează spațiile de folosință publică (pietonale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), funcționalitatea urbanistică și spațialitatea zonei.

◆ Staționarea autovehiculelor pentru diferite activități se va face în incintele respective, în afara circulației publice. Se poate autoriza realizarea unor parcaje colective, amplasate la distanțe de max. 250,00m (recomandabil), față de obiectiv.

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 - art. 18).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Pentru traseele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate conform recomandărilor (v. pl. Reglementări– profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

◆ Lucrările desfășurate în apropierea căii ferate, vor respecta următoarele:

- Se va ține seama de lucrările de amenajare feroviară (dublarea și electrificarea liniei CF, sporirea vitezei, drumuri tehnologice/intervenție, semnalizări etc.).
- Zona de siguranță de 20m stânga-dreapta față de axul căii ferate (conform Ordonanței de urgență nr. 12/1998) va fi lăsată liberă de orice construcție/amenajare ce poate produce disfuncționalități în traficul feroviar.
- Nu vor fi afectate traseele de cabluri de telecomunicații și SCB.
- Se va ține cont de nivelul de zgomot produs. Nivelul înregistrat va determina restricții de distanță față de zone protejate (ex: față de locuințe).

◆ Autorizarea realizării construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (măsurată în limita a 100m față de axa căii ferate celei mai apropiate de o parte și de alta) se va face cu avizul C.N.C.F.R., conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 158/1996 și cu respectarea prevederilor OUG nr. 12/1998 privind traficul feroviar. A se vedea și art. 20 din Ghidul aprobat cu Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000, pe baza H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

◆ Se vor autoriza lucrări în vederea îmbunătățirii și modernizării rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel reglementat prin profilul transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a

fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

- ◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

- ◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

- ◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

- ◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

- ◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

- ◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor ALA, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

- ◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 4 _____(VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1., 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7;
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințele individuale cu regim de înălțime recomandabil minim P+1+M, dar nu mai puțin de P+M (parter + mansardă)
cu lot de: 300mp - $POT_{max} = 30-40\%$; $CUT = 0,6 \div 1,0$.
500mp - $POT_{max} = 20-25\%$; $CUT = 0,4 \div 0,6$
- Pentru locuințe colective P+3÷4, recomandabil cu parter liber pentru funcțiuni complementare; $POT = 20-35\%$ (procentul variază pentru situația în care sunt construcții de dotări); $CUT = 0,8-1,2$
- Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru.. și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
Se recomandă $POT = 20-50\%$, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ UTR 4.

Zona UTR4 este ocupată de locuințe colective cu regim înalt (P+4) și foarte înalt (P+10) în zona cuprinsă între strada Traian și M. Eminescu, pe de o parte, pe de altă parte există goluri urbane sau ocupate cu construcții insalubre, anexe gospodărești și altele provizorii, necorespunzătoare din punct de vedere urbanistic.

PUG propune o nouă reconsiderare a zonei prin completarea adecvată cu construcții pentru locuințe (eventual dotări, funcție de cerințe și investitori) în care regimul de înălțime recomandabil este de P+1+mansardă (M).

Funcție de situație, amplasament și de posibilitățile financiare, se pot accepta și clădiri min. P+M, dar nu mai puțin și de evitat a se amplasa la străzi principale.

De asemenea, în cazul construcțiilor cu parter și etaj este de preferat practicarea parterului liber având o altă funcțiune decât locuirea, dar compatibilă cu aceasta (comerț, sediu firmă, agenție, cabinet etc.), încurajându-se astfel inițiativa particulară.

PUG propune totodată și completarea tramei stradale (+profil transversal caracteristic) cu recomandarea de detalieri, după caz prin PUZ și proiecte de specialitate privind infrastructura zonei.

Se va evita amplasarea de construcții provizorii (chioșcuri) în zonă. În cazul în care există totuși presiuni investiționale în acest sens, se vor respecta următoarele:

- amplasarea lor va respecta regimul de aliniere al fronturilor stradale;
- nu vor afecta traseele de rețele tehnico - edilitare;
- se interzice amplasarea pe alei pietonale, spații plantate, locuri de joacă, parcaje și alte spații și trasee de folosință publică ;
- vor fi realizate din materiale moderne, ușoare, rezistente, cu volumetrie adecvată, grad de flexibilitate mare și aspect estetic (se interzice folosirea tablei vopsite), cu o arhitectură unitară și armonizată zonei etc.;
- să aibă asigurate spații sanitare, de depozitare și colectare a reziduurilor;

- aprovizionarea să se facă astfel încât nu va incomoda funcțiunile apropiate;
- nu vor produce disconfort asupra locuirii (vizibilitate, afectarea însoririi, zgomot, afectarea spațiilor verzi, a acceselor, a parcărilor etc.)

În cazul alăturării mai multor construcții provizorii se va căuta realizarea unei arhitecturi unitare care să le integreze spațial, volumetric și funcțional.

În situația construcțiilor provizorii existente și pentru care s-au semnalat disfuncționalități legate de amplasare, aspect, funcțiune, arhitectură se vor lua măsuri în consecință: desființare, renovare, reconsiderarea volumetrică și spațială, crearea de module cu arhitectură unitară (pentru cele alăturate cu înălțimi, finisaje și volume diferite) și în general, orice măsuri care să înlăture caracterul distonant. La acestea se pot adăuga refaceri prin zidărie portantă, dalaje, mobilier urban, agrementări prin vegetație și elemente de design (firme, semnale luminoase etc.).

Se va interveni mai ales asupra acelor care creează disconfort funcțional față de zone cu caracter protejat (locuire, spații publice plantate etc.).

De asemenea, se va ține cont de alăturările funcționale și volumetrice cu respectarea distanțelor corespunzătoare între corpuri de clădiri.

NOTĂ: partea sudică a UTR 4 poate fi mobilată (mergând gradat către sud) și cu locuințe în regimul menționat P+M și chiar parter, funcție de amplasament și de vecinătăți, pentru a nu se incomoda reciproc.

Se precizează prioritatea realizării infrastructurii față de cea a clădirilor. În cazul autorizării anticipate se va ține cont cel puțin de traseul propus prin prezentul PUG pentru completarea tramei stradale .

REGLEMENTĂRI – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 4

• Reglementări privind revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• Reglementări privind zona de locuințe – L

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min.P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza și construcții de locuințe colective P+2÷4 și mai înalte (după caz) în zonele propuse, recomandabil cu parter liber pentru funcțiuni complementare și compatibile acesteia (servicii, comerț etc.). Nu se vor accepta construcții mai joase de P+2. În anumite situații se pot autoriza construcții minim P+1+mansardă.

◆ În zonele hașurate portocaliu-roșu se propun locuințe minim P+2÷4 (minim P+1+mansardă, după caz) cu parter liber destinat funcțiunilor complementare –

comerț, servicii etc. sau dotări, după caz. Se recomandă regim minim de înălțime P+2 cu abordarea arhitecturii specifice zonei. Se vor folosi materiale locale, acoperire în șarpantă și elemente caracteristice de detaliu și fațadă etc.

- ◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

- ◆ Se poate autoriza, cu acordul colocatarilor, conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o altă destinație decât locuirea, dar compatibilă (servicii) și fără a perturba relațiile de bună vecinătate și conviețuire.

- ◆ Se pot autoriza lucrări de reconversie funcțională a clădirilor, până la desființare/demolare în cazul în care clădirea este improprie și nu reprezintă obiect de arhitectură valoros, afectând totodată cadrul natural și antropic/urban.

- **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

- **Obiective de utilitate publică**

- ◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

- ◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

- ◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

- ◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

- ◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreaptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

- **Reglementări privind zona de producție – I**

- ◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural – P (inclusiv zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, protecție etc.).**
Protecția mediului.

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiental etc. valoros, se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și activitățile poluante (vizual, olfactiv, fonic) ce pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul căroră autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropic, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zonele protejate și fondul construit cu valoare deosebită**

◆ În zona de protecție sau vecinătate a ansamblurilor, construcțiilor etc. considerate a avea valoare istorică, arhitecturală, urbanistică, ambientală etc.:

➤ se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei, folosirea materialelor neadecvate sau a imitațiilor de materiale naturale etc;

➤ prin Certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de integrare al construcției propuse prin prezentarea unor desfășurări de fațade și secțiuni caracteristice (cel puțin două fațade de o parte și de alta a celei propuse);

➤ documentațiile pentru autorizație de construire vor cuprinde relevee, fotografii, reprezentări grafice, în special în cazul alăturării cu clădiri valoroase;

➤ se va urmări respectarea, conservarea caracterului arhitectural/urbanistic al zonei (volumetrie, proporții, raporturi plin-gol, registre, detalii, ancadramente, regim de înălțime, materiale specifice, alternanța spațiului construit cu cel plantat, alveole, promenade și pietonale etc.) precum și folosirea elementelor de punere în valoare a clădirilor cu caracter deosebit (monumente și nu numai).

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, renovare și reamenajare a clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală, urbanistică), mai ales a celor cu funcțiune de interes general, cu păstrarea caracterului inițial.

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție acele intervenții care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu volum superior celui al recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ vegetal. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre de animale etc.) în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea întâmplătoare a cadavrelor de animale în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 art. 10,11).

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile (completări, lărgiri etc.) se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Pe domeniul public se pot autoriza amenajări de parcaje, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6). În cazuri excepționale, se permite realizarea, în zone marginale, a bateriilor de garaje, cu aspect unitar (volumetrie, finisaj), având retrageri corespunzătoare față de zone protejate (locuințe etc.) și care nu afectează spațiile de folosință publică (pietonale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), funcționalitatea urbanistică și spațialitatea zonei.

◆ Staționarea autovehiculelor pentru activități se va face în incintele respective, în afara circulației publice. Se poate autoriza realizarea unor parcaje colective față de anumite obiective, amplasate la distanțe de max. 250,00m (recomandabil).

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea retrageri și benzi minime de protecție, plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în

vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

◆ Se vor autoriza lucrări în vederea îmbunătățirii și modernizării rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel recomandat de profilul transversal corespunzător. Obiectivele de utilitate publică (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii deja existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

- ◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:
- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
 - curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
 - depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
 - activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic

- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor de risc natural (inundabilitate, alunecări, tasări etc.)

UTR 5 _____(VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7;
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Locuințe individuale/colective cu regim de înălțime P-P+1÷2, recomandabil P+M (parter + mansardă),
 - cu lot de: 300 mp – POT= 30–35%; CUT= 0,3–1,0
 - 500 mp – POT= 20–25%; CUT= 0,2–0,6

Se pot autoriza și locuințe din categoria caselor de vacanță (latura sudică) la care POT se recomandă a nu depăși 25% (în zonele cu dominantă peisagistică de preferat POT = 20%) funcție și de suprafața lotului considerat. La suprafețele de lot mai mare, POT scade proporțional.

- Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru.. și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000.

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - UTR 5.

Zona este ocupată de locuințe individuale. Se propune completarea în aceeași manieră, cu construcții de locuințe, fiind exclusiv rezidențială.

Se atenționează de asemenea că la acordarea autorizațiilor de construire să se țină cont de propunerile de trasee stradale, cu profilele respective, pentru a se da posibilitatea dezvoltării infrastructurii tehnico-edilitare în perspectivă.

NOTĂ: zona fiind cu caracter rezidențial se vor evita intervenții ce pot impacta sau pot afecta funcționalitatea. Se permit construcții cu caracter turistic (pensiuni) către părțile sudice ale zonei.

REGLEMENTĂRI. PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 5

- **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de constructibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă o individualizare și o ocupare eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi compact tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Importantă este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Majoritatea zonei fiind compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă întocmirea de PUZ sau cel puțin plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 300 mp (loturi lungi), se va lua în calcul, numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp, conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT, CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi de până la 500 mp.

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

• Reglementări privind zona de producție – I.

◆ Se interzice înființarea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• Reglementări privind zona de parc și cadru natural- P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropic, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

➤ alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.

➤ apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.

➤ anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

• Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.

• Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.

- Precolectarea se face în pungă de plastic cu volum superior celui al recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ vegetal. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor este permis doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor și rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.) în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară ($R=200m$, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

• Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.) se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face conform proiectelor ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de

specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.T. nr. 21/N/2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Se vor autoriza lucrări în vederea îmbunătățirii și modernizării rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau conform profilului transversal corespunzător. Obiectivele de utilitate publică (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indiciilor urbanisticii maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

- ◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:
- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
 - curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile

- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcămînți stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări , tasări etc.).

UTR 6 _____(VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.5; 4.3.6.; 4.3.7.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI

- Locuințe individuale P-P+1-2, recomandabil min. P+M (mansardă).

Cele două treimi ale zonei din partea sudică vor fi ocupate doar cu locuințe individuale cu atenție față de zona de protecție a cimitirului.

cu lot de: 300 mp – POT = 30–35%; CUT = 0,5–1,0

500 mp – POT = 20–25%; CUT = 0,2–0,6

- Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru.. și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ UTR 6.

Dominanta funcțională a UTR6 este cimitirul față de care se vor păstra distanțele minime de protecție de 50,00m prevăzute prin lege.

Zona dinspre B-dul Mihai Viteazu poate fi destinată serviciilor de interes public.

În rest, zona este destinată locuirii, cu atenționarea respectării distanțelor de protecție față de cimitir.

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

- **Reglementări privind modificarea intravilanului.**

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărui limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. **Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă.** Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în

vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza orice fel de construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii haotice și necontrolate a teritoriului intravilan. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ (în special pentru extinderi de intravilan).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă o individualizare și o ocupare eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Importantă este și

consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind posibilități și teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

• **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

• **Reglementări privind zona de producție – I**

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural- P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr.525/1996, republicată 2002) și potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

➤ alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.

➤ apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.

➤ anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție acele intervenții care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc.).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

- **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

- ◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

- ◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu volum superior celui al recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Depozitele de deșeurii urbane, ecologice, controlate, instalațiile de compost a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare, trebuie proiectate, construite și exploatate astfel încât să nu permită eliminări, emisii, infiltrări etc.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap.

2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.) în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

- ◆ Se pot autoriza lucrări de extindere/amenajare a cimitirului, cu prevederea distanței minime de protecție (50,00m) față de zone protejate (locuințe, dotări etc.) conform Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 art. 10,11.

◆ Autorizarea construirii în zona cimitirului se va face cu respectarea distanței minime de protecție sanitară de 50,00 m, conform Normelor aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 art. 10,11.

◆ Autorizarea construirii în zona de protecție a platformei de gunoi se va face numai după dezafectarea acesteia și/sau cu acordul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât cele special amenajate sau puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art.10,11,12,13) zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății (zone protejate: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă/recreere, dotări social-culturale, medicale, unități economice ce necesită factori de mediu nepoluati – art.8. În caz contrar, distanțele minime de protecție sanitară sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile în scop alimentar/furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție (conf. art.12, 13 din OMS 536/1997).

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.) se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Se vor autoriza lucrări în vederea îmbunătățirii și modernizării rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

- **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

- ◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal. Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

- ◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

- ◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

- ◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanisticii maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

- ◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

- ◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

- ◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

- ◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine

➤ scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, privind eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.)

UTR 7 _____ (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P+1-2, recomandabil min. P+M (mansardă) și min. P+1+M în zona cu deschidere către b-dul Mihai Viteazu (DN66A)
cu lot de: 300 mp: POT = 30–35%; CUT= 0,5–1,0
500 mp : POT = 20–25%; CUT= 0,4–0,6
- Pentru locuințele colective P+2÷4 – recomandabil către DN66A (b-dul Mihai Viteazu) și cu parter liber pentru funcțiuni complementare:
POT_{max} = 25-35%; CUT = 0,8-1,2
- Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ UTR 7.

UTR 7 reprezintă zona cea mai eterogenă fiind o zonă mixtă cu amestec funcțional, dar și cu multe disfuncționalități datorate vecinătăților și cu aspect urban necorespunzător (fațade, finisaje, siluetă volumetrică etc.). Dată fiind amplasarea față de DN 66A, tendința și recomandarea este de dezvoltare a serviciilor publice. Pe de altă parte, există intenția de construire a locuințelor individuale.

Intervențiile ulterioare vor ține cont ca, în cazul locuințelor să se practice retrageri față de drumul public (a se vedea și profilurile transversale caracteristice – planșa reglementări) și să se aibă în vedere vecinătățile ulterioare (în cazul amplasării de servicii, depozitari) pentru a nu se crea conflicte.

În ceea ce privește locuințele, se recomandă un regim minim P+1+M (individuale) / P+2÷4 (colective), cu parter liber, pe zonele adiacente la DN66. Se vor respecta, la completarea cu construcții, funcțiunile inițiale sau compatibile, nefiind permise activități de producție sau cu caracter poluant, zona fiind predominant rezidențială.

Se va încuraja inițiativa investițională și în domeniul dotărilor, după caz, în zona cu densitate de locuire (zona locuințelor colective). Avându-se în vedere că UTR 7 este o zonă de joncțiune între Vulcan și Jiu – Paroșeni se va stimula inițiativa particulară în domeniul serviciilor. Totodată, se vor reabilita funcțiunile existente cu construcții degradate, eventual prin reconversie funcțională sau desființare și reconstrucție. Se pot autoriza, după caz, activități comerciale en gros și en detail, piețe mobile, târguri etc., fără a produce perturbări funcționale.

O mare atenție se va acorda reabilitării/conservării spațiilor plantate.

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 7

• Reglementări privind modificarea intravilanului.

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ Se pot autoriza orice fel de construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii necontrolate a teritoriului intravilan. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ.

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• Reglementări privind zona de locuințe – L

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă o individualizare și o ocupare eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Deloc de neglijat este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

◆ Se pot autoriza și construcții de locuințe colective P+2÷4 și mai înalte (după caz), recomandabil cu parter liber pentru funcțiuni complementare (servicii, comerț etc). În zona către DN 66A, construcțiile vor avea minim P+1+mansardă

◆ Se pot autoriza și se recomandă în zonă construcții de locuințe colective sociale pentru familii tinere sau cu venituri sociale mici.

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

◆ Se poate autoriza, cu acordul colocationarilor, conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o altă destinație decât locuirea, dar compatibilă (servicii) și fără a perturba relațiile de bună vecinătate și conviețuire.

◆ Se pot autoriza lucrări de reconversie funcțională a clădirilor, adoptându-se și soluții de desființare/demolare în cazul în care clădirea este improprie și nu reprezintă obiect de arhitectură valoros, afectând totodată cadrul natural și antropoc/urban.

◆ Se poate autoriza transformarea clădirilor nelocuite/nefolosite în locuințe sociale, funcție de circumstanțe (crearea de noi locuri de muncă, lipsa de locuințe pentru tineri sau cei cu venituri mici, cămine pentru vârstnici etc.) și cu condiția reabilitării construcției respective privind structura, compartimentările, confortul, echiparea tehnico-edilitară etc.

• **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreaptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

• **Reglementări privind zona de producție – I**

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiilor complementare.

◆ Pentru incintele din categoria activităților productive (inclusiv servicii și depozite) care generează disconfort/disfuncționalitate, se recomandă reconversia funcțională, dezafectarea și/sau strămutarea acestora într-o altă zonă cu aceeași funcțiune sau similară și totodată compatibilă. Terenurile/construcțiile rezultate vor fi utilizate pentru (locuințe, servicii, dotări, activități nepoluante etc.).

◆ Pentru unitățile ce produc disconfort și disfuncționalitate la nivelul zonei se pot autoriza lucrări de reparații, reconversie funcțională, re tehnologizări, modernizări, redistribuție spațială etc., în scopul reducerii poluării. În cazul în care schimbarea funcțiunii devine o măsură primordială, autoritatea publică va urmări oportunitatea aplicării acesteia în funcție de situațiile apărute (schimb sau vânzare de teren etc.). Astfel, în cazul vânzării unui teren, ocupat în prezent de funcțiunea perturbatoare, autoritatea publică va impune viitorului proprietar reglementările zonei. Va avea prioritate intenția de realizare a obiectivelor de utilitate publică. Astfel, orice teren având în prezent caracter de disfuncționalitate trebuie reconvertit în sensul compatibilizării și integrării funcționale în zonă. Până la apariția unor astfel de ocazii, se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, modernizare, reparații etc.

◆ Se pot autoriza lucrări de reparații, întreținere, modernizare și re tehnologizare la nivelul unităților actuale pentru producție și depozitare și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include, cadrul natural, mediul ambiant etc.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare (fonică, olfactivă, vizuală), sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural- P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiantal etc. valoros, se interzic:

- orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.
- depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic) care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr.525/1996, republicată 2002) și potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropic, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zonele protejate și fondul construit cu valoare deosebită**

◆ În zona de protecție sau vecinătate a ansamblurilor, construcțiilor etc. considerate a avea valoare istorică, arhitecturală, urbanistică, ambientală etc.:

- se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei, folosirea materialelor neadecvate sau a imitațiilor de materiale naturale etc;
- prin Certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de integrare al construcției propuse prin prezentarea unor desfășurări de fațade și secțiuni caracteristice (cel puțin două fațade de o parte și de alta a celei propuse);
- documentațiile pentru autorizație de construire vor cuprinde relevee, fotografiile, reprezentări grafice, în special în cazul alăturării cu clădiri valoroase;
- se va urmări respectarea, conservarea caracterului arhitectural/urbanistic al zonei (volumetrie, proporții, raporturi plin-gol, registre, detalii, ancadramente, regim de înălțime, materiale specifice, alternanța spațiului construit cu cel plantat, alveole, promenade și pietonale etc.) precum și folosirea elementelor de punere în valoare a clădirilor cu caracter deosebit (monumente și nu numai).

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, renovare și reamenajare a clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală, urbanistică), mai ales a celor cu funcțiune de interes general, cu păstrarea caracterului inițial.

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

- alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante
- apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat
- anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție acele intervenții care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură, și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.) în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 art. 10,11).

◆ **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.) se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Pe domeniul public se pot autoriza amenajări de parcaje, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6). În cazuri excepționale, se permite realizarea, în zone marginale, a bateriilor de garaje, cu aspect unitar (volumetrie, finisaj), având retrageri corespunzătoare față de zone protejate (locuințe etc.) și care nu afectează spațiile de folosință publică (pietonale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), funcționalitatea urbanistică și spațialitatea zonei.

◆ Staționarea autovehiculelor pentru activități se va face doar în incintele respective, în afara circulației publice. Se poate autoriza realizarea unor parcaje-tampon colective, amplasate la distanțe de max. 250,00m (recomandabil).

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Instituțiile și obiectivele de interes public general vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

◆ Lucrările desfășurate în apropierea căii ferate, vor respecta următoarele:

- Se va ține seama de lucrările de amenajare feroviară (dublarea și electrificarea liniei CF, sporirea vitezei, drumuri tehnologice/intervenție, semnalizări etc.).
- Zona de siguranță de 20m stânga-dreapta față de axul căii ferate (conform Ordonanței de urgență nr. 12/1998) va fi lăsată liberă de orice construcție/amenajare ce poate produce disfuncționalități în traficul feroviar.
- Nu vor fi afectate traseele de cabluri de telecomunicații și SCB.
- Se va ține cont de nivelul de zgomot produs. Nivelul înregistrat va determina restricții de distanță față de zone protejate (ex: față de locuințe).

◆ Autorizarea realizării construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (măsurată în limita a 100m față de axa căii ferate celei mai apropiate de o parte și de alta) se va face cu avizul C.N.C.F.R., conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 158/1996 și cu respectarea prevederilor OUG nr. 12/1998 privind traficul feroviar. A se vedea și art.20 din Ghidul aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000, pe baza H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări în vederea îmbunătățirii și modernizării rețelei de transport auto și feroviar (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a

fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

- ◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

- ◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

- ◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

- ◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

- ◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

- ◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

- ◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 8 _____(VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.3; 4.3.4.; 4.3.5; 4.3.6.; 4.3.7.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P+1-2,
cu lot de: 300 mp: POT = 25–35%; CUT = 0,25–1,0
500 mp: POT = 20–25%; CUT = 0,2–0,6
- Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.
- Pentru incintele industriale - se stabilesc prin studii de fezabilitate (HGR. nr. 525/1996, republicată în 2002).

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - UTR 8

UTR 8 este zona ce cuprinde locuințe, pe de o parte și activități industriale (platforma E. M. Vulcan) pe de altă parte. Mai există o mică zonă în partea sudică a UTR 8 destinată serviciilor industriale și depozitărilor.

Pentru depozitul 84 se instituie zonă de protecție de 40m, măsurată de la limita incintei, conform HG 536/2002 și se va concretiza în teren prin mijloace specifice de protecție și împrejmuire. Totodată, se vor lua măsuri de prevenire/eliminarea riscurilor tehnologice și se va solicita acord de mediu pentru funcționarea depozitului, dată fiind natura materialelor depozitate.

În zona UTR8 apare interdicția definitivă de construire (prelungire str. Crividia), dictată de limita pilierului de siguranță minieră. În această zonă sunt permise reparații, consolidări etc., dar nu și construcții noi, propunându-se strămutări ale gospodăriilor aflate în zona respectivă (v. pl. Reglementări).

Se propune completarea zonei de locuințe individuale și servicii, după caz, cu dotări din categoria celor pentru alimentație publică și comerț, sănătate, învățământ (zona de intrare preuzinală E. M. Vulcan și de-a lungul Jiului de Vest). Se vor evita construcțiile în zona E. M. Paroșeni, chiar dacă se află în afara pilierului de siguranță (zona str. Valea Argeșului).

De asemenea, se vor lua toate măsurile posibile, la nivelul incintelor industriale, pentru diminuarea și eliminarea poluării și a riscurilor tehnologice (vegetație de incintă, perdele arboricole protective, filtrare, re tehnologizare etc.).

Nu se propun extinderi de activități industriale, actualele incinte păstrând limitele existente, respectându-se totodată intimitatea zonei de locuințe adiacentă.

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIPTII SPECIFICE UTR 8

• Reglementări privind modificarea intravilanului.

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărei limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă. Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă individualizare și ocuparea eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Deloc de neglijat este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

• **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va

preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico-edilitare etc.

• **Reglementări privind zona de producție – I**

◆ Se interzice înființarea / extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se pot autoriza construcții și amenajări în cadrul unităților economice actuale, cu condiția respectării POT și evitării situațiilor când ar constitui potențiale surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc.), mai ales în cazul proximității față de zone protejate (locuire, sănătate, etc.), pentru care se vor lua măsuri specifice de protecție.

◆ Se pot autoriza lucrări de reparații, întreținere, modernizare și re tehnologizare la nivelul unităților actuale pentru producție și depozitare și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include, cadrul natural, mediul ambiant etc.

◆ Se pot autoriza lucrări de redistribuție spațială și (re)conversie funcțională la nivelul unităților productive, în special pentru eficientizarea economică și înlăturarea riscului de poluare (prin întocmirea proiectelor tehnice aprobate conform legii).

◆ Se pot autoriza lucrări de re tehnologizare, modernizare la nivelul incintelor economice productive în vederea reducerii nivelului de poluare, fiind interzise activitățile cu grad ridicat de nocivitate și fără lucrări suplimentare de prevenire și combatere a poluării (rețineri, filtrare, supraveghere electronică, perdele de protecție, plantarea terenurilor libere etc.). Conform HGR nr. 525/1996, rep 2002, art. 12, autorizarea construcțiilor și amenajărilor care prin destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact pe mediu și sănătate, elaborat și aprobat conform legii.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice datorate activităților productive (pericol de incendiu, explozie, radiații, poluare, etc.), este interzisă sau condiționată de respectarea distanțelor minime de protecție. Fac excepție construcțiile, amenajările și lucrările care au ca scop prevenirea, limitarea și eliminarea riscurilor tehnologice (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 11).

◆ În cadrul incintelor productive sau adiacente, se pot autoriza lucrări specifice de protecție prin plantații joase și/sau perdele arboricole rezistente la poluare (plop, salcâm, salcie etc. - v. anexa regulament), mai ales pe direcția vânturilor.

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiental etc. valoros, se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic) și care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în

condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr.525/1996, republicată 2002) și potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, în zonele de cadru natural cu potențial pentru turism, odihnă, recreere și sănătate (păduri, ape, relief deosebit) se interzice amplasarea următoarelor categorii de obiective:

- activități poluante (vizuală, olfactivă, fonică) sau care prejudiciază mediul
- unități zootehnice, unități de transport etc.
- unități de gospodărie comunală (stații de epurare, depozite de reziduuri etc.).

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

- alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.
- apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.
- anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu

caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Depozitele de deșeurii urbane, ecologice, controlate, instalațiile de compost a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare, trebuie proiectate, construite și exploatate astfel încât să nu permită eliminări, emisii, infiltrații etc.
- Stabilirea zonei de protecție sanitară a depozitelor de deșeurii se face în urma

studiilor de impact pe mediu/sănătate, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice.

- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.

- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).

- Instalațiile de incinerare a deșeurilor vor fi amplasate în urma studiului de impact pe mediu și sănătate, cu monitorizarea emisiilor de gaze reziduale în atmosferă.

- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

- ◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;

- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;

- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;

- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

- ◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

- ◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

- ◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

- ◆ Pe domeniul public se pot autoriza amenajări de parcaje, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6). În cazuri excepționale, se permite realizarea, în zone marginale, a bateriilor de garaje, cu aspect unitar (volumetrie, finisaj), având retrageri corespunzătoare față de zone protejate (locuințe etc.) și care nu afectează spațiile de folosință publică (pietonale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), funcționalitatea urbanistică și spațialitatea zonei.

- ◆ Staționarea autovehiculelor pentru activități se va face doar în incintele respective, în afara circulației publice. Se pot autoriza parcaje-tampon colective față de anumite obiective, amplasate la distanțe de max. 250,00m (recomandabil).

- ◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

- ◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).
- ◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).
- ◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).
- ◆ Lucrările desfășurate în apropierea căii ferate, vor respecta următoarele:
 - Se va ține seama de lucrările de amenajare feroviară (dublarea și electrificarea liniei CF, sporirea vitezei, drumuri tehnologice/intervenție, semnalizări etc.).
 - Zona de siguranță de 20m stânga-dreapta față de axul căii ferate (conform Ordonanței de urgență nr. 12/1998) va fi lăsată liberă de orice construcție/amenajare ce poate produce disfuncționalități în traficul feroviar.
 - Nu vor fi afectate traseele de cabluri de telecomunicații și SCB.
 - Se va ține cont de nivelul de zgomot produs. Nivelul înregistrat va determina restricții de distanță față de zone protejate (ex: față de locuințe).
- ◆ Autorizarea realizării construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (măsurată în limita a 100m față de axa căii ferate celei mai apropiate de o parte și de alta) se va face cu avizul C.N.C.F.R., conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 158/1996 și cu respectarea prevederilor OUG nr. 12/1998 privind traficul feroviar. A se vedea și art. 20 din Ghidul aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, pe baza H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- ◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.
- **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**
 - ◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.
 - ◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.
 - ◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.
 - ◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii

existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

- ◆ Se instituie interdicție definitivă de construire în zona pilierului de siguranță.

- ◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

- ◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

- ◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

- ◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

- ◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

- ◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

- ◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 9 _____ (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.3; 4.3.4.; 4.3.5; 4.3.6.; 4.3.7.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru zona industrială - se stabilesc prin studii de fezabilitate (conf. HGR. nr. 525/1996, republicată 2002).
- Pentru zona de locuințe nu se propun construcții noi, păstrându-se procentul actual de ocupare a terenului.
- Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru.. și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - UTR 9

UTR 9 se compune în principal din Preparația Coroești și alte unități industriale și de servicii, gospodărie comunală și tehnico-edilitare (SC UPSRUEEM SA, SC ALPIN CONSTRUCT SA, GENERAL TRANS SA, CONSMIN SA, NOVA SA, ALMA SERV SA, STAȚIE ELECTRICĂ - TRANSFORMATOR etc.).

Tot aici se află și colonia cu locuințe pe loturi individuale și o mică zonă la nord de Jiul de Vest (pe malul stâng al acestuia) pentru sport (stadion) și agrement.

Profilul UTR 9 este cel economic, propunerile principale de dezvoltare urbanistică fiind următoarele:

- ocuparea unor terenuri pentru activități economice, de depozitare și servicii cu caracter nepoluant;
- construirea unor dotări necesare pentru locuitorii coloniei (sănătate, alimentație publică și comerț, învățământ etc.), pentru care s-au rezervat amplasamente;
- completarea legăturilor carosabile și separarea celor destinate industriei;
- amenajarea unei zone de agrement/ștrand pe malul stâng (nordic) al Jiului de Vest, posibil de mobilat cu construcții provizorii ușoare, specifice (pentru alimentație publică, comerț etc.).

NOTĂ: întrucât zona UTR la nord de Jiu este sub interdicție de construire delimitată de pilierul de siguranță nu se vor autoriza construcții definitive;

- înființarea unei microhidrocentrale;
- unități de alimentație și comerț în zona terenului de sport (zona de acces în incinta Preparației Coroești).

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o

infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 9

• Reglementări privind modificarea intravilanului.

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• Reglementări privind zona de locuințe – L

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

• Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreaptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

◆ Pe amplasamentele recomandate (zona agrement/ștrand la nord de Jiul de Vest) se va permite amplasarea construcțiilor specifice, din materiale ușoare și cu grad ridicat de flexibilitate (lemn, aluminiu), care să contribuie vizual și spațial la imaginea și funcționalitatea subzonei propuse;

• **Reglementări privind zona de producție – I**

◆ Se pot autoriza construcții și amenajări în cadrul unităților economice actuale, cu condiția respectării POT și evitării situațiilor când ar constitui potențiale surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc.), mai ales în cazul proximității față de zone protejate (locuire, sănătate, etc.), pentru care se vor lua măsuri specifice de protecție.

◆ Se pot autoriza lucrări de reparații, întreținere, modernizare și re tehnologizare la nivelul unităților actuale pentru producție și depozitare și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include, cadrul natural, mediul ambiant etc.

◆ Se pot autoriza lucrări de redistribuție spațială și (re)conversie funcțională la nivelul incintelor unităților productive, în special pentru eficientizarea economică cât și pentru înlăturarea riscului de poluare (prin întocmirea proiectelor tehnice aprobate conform legii).

◆ Se pot autoriza construcții pentru unități productive mici și mijlocii inclusiv depozite și servicii în zonele recomandate, cu scopul încurajării liberei inițiative investiționale. Se permite eventual înființarea zonei libere (vezi Cap. 1.5.2.) precum și a parcului industrial (cf. OG nr. 65/2001) cu respectarea POT, CUT stabilite prin studii de fezabilitate.

◆ Se pot autoriza lucrări de re tehnologizare, modernizare la nivelul incintelor economice productive în vederea reducerii nivelului de poluare, fiind interzise activitățile cu grad ridicat de nocivitate și fără lucrări suplimentare de prevenire și combatere a poluării (rețineri, filtrare, supraveghere electronică, perdele de protecție, plantarea terenurilor libere etc.). Conform HGR. nr. 525/1996, rep 2002, art. 12, autorizarea construcțiilor și amenajărilor care prin destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact pe mediu și sănătate, elaborat și aprobat conform legii.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice datorate activităților productive (pericol de incendiu, explozie, radiații, poluare, etc.), este interzisă sau condiționată de respectarea distanțelor minime de protecție. Fac excepție construcțiile, amenajările și lucrările care au ca scop prevenirea, limitarea și eliminarea riscurilor tehnologice (v. HGR. nr. 525/1996, republicată 2002, art. 11).

◆ În cadrul incintelor productive sau adiacente, se pot autoriza lucrări specifice de protecție prin plantații joase și/sau perdele arboricole rezistente la poluare (plop, salcâm, salcie etc. – v. anexa regulament), mai ales pe direcția vânturilor.

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr.525/1996, republicată 2002) și potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Depozitele de deșuri urbane, ecologice, controlate, instalațiile de compost a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare, trebuie proiectate, construite și exploatate astfel încât să nu permită eliminări, emisii, infiltrări etc.
- Stabilirea zonei de protecție sanitară a depozitelor de deșuri se face în urma studiilor de impact pe mediu/sănătate, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Instalațiile de incinerare a deșeurilor vor fi amplasate în urma studiului de impact pe mediu și sănătate, cu monitorizarea emisiilor de gaze reziduale în atmosferă.
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art.10,11,12,13) zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății umane (prin zone protejate se înțelege: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă și recreere, dotări social-culturale și medicale și chiar unități economice ce necesită factori de mediu nepoluati – art.8, caz în care concentrațiile nu vor depăși limitele maxim admisibile de poluare – art.9).

În caz contrar, distanțele minime de protecție sanitară sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile agricole în scop alimentar și furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție (conf. art.12,13/OMS 536/1997).

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Se poate autoriza realizarea intersecției și a pasajului denivelat peste calea ferată, cu condiția elaborării prealabile a unui proiect de specialitate avizat și aprobat.

◆ Pe domeniul public se pot autoriza amenajări de parcaje, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6). În cazuri excepționale, se permite realizarea, în zone marginale, a bateriilor de garaje, cu aspect unitar (volumetrie, finisaj), având retrageri corespunzătoare față de zone protejate (locuințe etc.) și care nu afectează spațiile de folosință publică (pietonale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), funcționalitatea urbanistică și spațialitatea zonei.

◆ Staționarea autovehiculelor pentru activități se va face doar în incintele respective, în afara circulației publice. Se pot autoriza parcaje-tampon colective față de anumite obiective, amplasate la distanțe de max. 250,00m (recomandabil).

◆ Distanța minimă de protecție sanitară recomandată între zone protejate și autobaze de transport este de 500m, conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Lucrările desfășurate în apropierea căii ferate, vor respecta următoarele:

- Se va ține seama de lucrările de amenajare feroviară (dublarea și electrificarea liniei CF, sporirea vitezei, drumuri tehnologice/intervenție, semnalizări etc.).
- Zona de siguranță de 20m stânga-dreapta față de axul căii ferate (conform Ordonanței de urgență nr. 12/1998) va fi lăsată liberă de orice construcție/amenajare ce poate produce disfuncționalități în traficul feroviar.
- Nu vor fi afectate traseele de cabluri de telecomunicații și SCB.
- Se va ține cont de nivelul de zgomot produs. Nivelul înregistrat va determina restricții de distanță față de zone protejate (ex: față de locuințe).

◆ Autorizarea realizării construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (măsurată în limita a 100m față de axa căii ferate celei mai apropiate de o parte și de alta) se va face cu avizul C.N.C.F.R., conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 158/1996 și cu respectarea prevederilor OUG nr. 12/1998 privind traficul feroviar. A se vedea și art. 20 din Ghidul aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, pe baza H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanisticii maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Se instituie interdicție definitivă de construire în zona pilierului de siguranță.

◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

◆ Se vor evita/interzice în zona de locuințe, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcămînți stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 10 _____ (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitoalelor 4.3.3.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- zona este ocupată de activități de depozitare/haldare steril și locuințe ale localnicilor. Pentru acestea din urmă se instituie interdicție definitivă de construire, aflându-se în zona pilierului de siguranță minieră.

POT în zonă se stabilește prin studii de fezabilitate (conform . HGR nr. 525/1996, republicată 2002)

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ UTR 10.

Se propune strămutarea gospodăriilor din zonă, acestea aflându-se în zona pilierului (interdicție definitivă de construire), fiind supuse riscurilor tehnologice și prin apropierea de zona traseelor de funicular.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 10

• Reglementări privind modificarea intravilanului.

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale, dar nu și construcții noi, zona aflându-se sub interdicție definitivă de construire în ceea ce privește locuințele.

• Reglementări privind zona de producție – I

◆ Se pot autoriza construcții și amenajări în cadrul unităților economice actuale, cu condiția respectării POT și evitării situațiilor când ar constitui potențiale surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc.), mai ales în cazul proximității față de zone protejate (locuire, sănătate, etc.), pentru care se vor lua măsuri specifice de protecție.

◆ Se pot autoriza lucrări de reparații, întreținere, modernizare și re tehnologizare la nivelul unităților actuale pentru producție și depozitare și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include, cadrul natural, mediul ambiant etc.

◆ Se pot autoriza lucrări de redistribuție spațială și (re)conversie funcțională la nivelul unităților productive, în special pentru eficientizarea economică și înlăturarea riscului de poluare (prin întocmirea proiectelor tehnice aprobate conform legii).

◆ Se pot autoriza lucrări de re tehnologizare, modernizare la nivelul incintelor economice productive în vederea reducerii nivelului de poluare, fiind interzise activitățile cu grad ridicat de nocivități și fără lucrări suplimentare de prevenire și combatere a poluării (reținere, filtrare, supraveghere electronică, perdele de protecție, plantarea terenurilor libere etc.). Conform HGR nr. 525/1996, rep 2002, art. 12,

autorizarea construcțiilor și amenajărilor care prin destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact pe mediu și sănătate, elaborat și aprobat conform legii.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice datorate activităților productive (pericol de incendiu, explozie, radiații, poluare, etc.), este interzisă sau condiționată de respectarea distanțelor minime de protecție. Fac excepție construcțiile, amenajările și lucrările care au ca scop prevenirea, limitarea și eliminarea riscurilor tehnologice (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 11).

◆ În cadrul incintelor productive sau adiacente, se pot autoriza lucrări specifice de protecție prin plantații joase și/sau perdele arboricole rezistente la poluare (plop, salcâm, salcie etc.-v. anexa regulament), mai ales pe direcția vânturilor.

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

UTR 11 _____ (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P+1-2 (recomandabil min. P+M)
cu lot de: 300 mp: POT = 25–35%; CUT = 0,25–1,0
500 mp : POT = 20–25%; CUT = 0,2–0,6
- Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - UTR 11

UTR 11 este predominant rezidențială, ocupată sporadic de locuințe în gospodării individuale. Tot aici, în partea vestică, se află stadionul municipal și câteva unități pentru servicii/prestări servicii (comerț, service auto etc.).

Se propune completarea zonei cu locuințe individuale în regim izolat sau înșiruit P-P+1-2, recomandabil min. P+M și servicii în zona adiacentă str. Coroești (DN66A).

De asemenea, se va avea în vedere completarea tramei stradale și a infrastructurii tehnico–edilitare, în general. Pentru situațiile când se vor acorda autorizații se va ține cont cel puțin de păstrarea culoarelor pentru viitoare rețele propuse prin PUG.

Se propune totodată revitalizarea zonei stadionului prin servicii și dotări compatibile și atractive.

Se interzice amplasarea în zonă a unităților productive și depozitelor și activităților perturbatoare și poluante, zona fiind destinată locuirii și serviciilor compatibile (funcțiuni complementare), precum și pentru activități sportive.

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 11

- **Reglementări privind modificarea intravilanului.**

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și

amenajărilor legal aprobate, a cărui limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă. Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii haotice și necontrolate a intravilanului. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ (în special pentru zone centrale și extinderi de intravilan).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă individualizare și

ocuparea eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Deloc de neglijat este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

- ◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

- ◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

- ◆ Majoritatea zonei fiind compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă, după caz, întocmirea PUZ sau plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 300 mp (loturi lungi), se va lua în calcul numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp, conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT și CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi de până la 500 mp.

- ◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

- **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

- **Obiective de utilitate publică**

- ◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale - zona stadionului

- ◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

- ◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

• **Reglementări privind zona de producție – I**

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea (altor) unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare (fonică, olfactivă, vizuală), sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

◆ Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice datorate activităților productive (pericol de incendiu, explozie, radiații, poluare, etc.), este interzisă sau condiționată de respectarea distanțelor minime de protecție. Fac excepție construcțiile, amenajările și lucrările care au ca scop prevenirea, limitarea și eliminarea riscurilor tehnologice (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 11).

◆ În cadrul incintelor productive sau adiacente, se pot autoriza lucrări specifice de protecție prin plantații joase și/sau perdele arboricole rezistente la poluare (plop, salcâm, salcie etc.-v. anexa regulament), mai ales pe direcția vânturilor.

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

➤ alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.

➤ apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.

➤ anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față

de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

◆ Lucrările desfășurate în apropierea căii ferate, vor respecta următoarele:

- Se va ține seama de lucrările de amenajare feroviară (dublarea și electrificarea liniei CF, sporirea vitezei, drumuri tehnologice/intervenție, semnalizări etc.).
- Zona de siguranță de 20m stânga-dreapta față de axul căii ferate (conform Ordonanței de urgență nr. 12/1998) va fi lăsată liberă de orice construcție/amenajare ce poate produce disfuncționalități în traficul feroviar.

- Nu vor fi afectate traseele de cabluri de telecomunicații și SCB.
- Se va ține cont de nivelul de zgomot produs. Nivelul înregistrat va determina restricții de distanță față de zone protejate (ex: față de locuințe).

◆ Autorizarea realizării construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (măsurată în limita a 100m față de axa căii ferate celei mai apropiate de o parte și de alta) se va face cu avizul C.N.C.F.R., conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 158/1996 și cu respectarea prevederilor OUG nr. 12/1998 privind traficul feroviar. A se vedea și art. 20 din Ghidul aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, pe baza H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

- **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și

fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

- ◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:
 - platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
 - curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
 - depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
 - activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
 - activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
 - terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
 - scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 12 _____ (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P + 1-2 (recomandabil min. P+M)
cu lot de: 300 mp: POT = 25-35%; CUT= 0,25-1,0
500 mp : POT = 20-25%; CUT= 0,2-0,6
- Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – UTR 12

UTR 12 este o zonă rezidențială, singurul obiectiv de interes general fiind reprezentat de Mănăstirea Sf. Nicolae.

Se propune completarea cu locuințe în regim P-P+1-2 (de preferat min. P+1) și servicii în zona adiacentă la str. Coroești (DN 66a) și mai spre sud.

Se propun de asemenea, locuințe din categoria vilelor, caselor de vacanță, al căror POT se recomandă a nu depăși 20% (v. pl. Reglementări).

Se va avea în vedere același aspect, ca și la UTR 11, privind completarea tramei stradale și evitarea construirii pe culoarele ce pot prefigura o rețea tehnico-edilitară (carosabil + utilități) de perspectivă.

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 12

- **Reglementări privind modificarea intravilanului.**

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărui limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice

își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă. Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii haotice și necontrolate a intravilanului. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ (în special pentru zone centrale și extinderi de intravilan).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă individualizare și ocuparea eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de

amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Deloc de neglijat este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ Se poate autoriza construirea de locuințe (inclusiv categoria vilelor sau caselor de vacanță P-P+1÷2 în zona hașurată galben-verde), eventual cu condiția elaborării PUZ. Se va urmări respectarea POT, CUT, asocierea funcțiunii de locuire cu spațiile plantate specifice, orientarea și deschiderea construcțiilor către elemente de cadru natural, respectarea condițiilor de însorire etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

◆ Majoritatea zonei fiind compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă, după caz, întocmirea PUZ sau plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 300 mp (loturi lungi), se va lua în calcul numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp, conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT și CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi de până la 500 mp.

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

• **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

• Reglementări privind zona de producție – I

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea (altor) unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare (fonică, olfactivă, vizuală) sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiental etc. valoros, se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic), care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

➤ alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.

➤ apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.

➤ anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o

filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.

- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

- **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

- **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

- ◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

- ◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

- ◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

- ◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

- ◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

- ◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

- ◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

- ◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcămînți stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice:

închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 13 _____ (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P + 1-2 (recomandabil min. P+M)
cu lot de: 300 mp: POT = 25-35%; CUT= 0,25-1,0
500 mp : POT = 20-25%; CUT= 0,2-0,6
- Pentru locuințe colective P+3÷4 (zona de vecinătate cu UTR4) recomandabil cu parter liber pentru funcțiuni complementare
POT = 20-35% ; CUT = 0,8-1,2
- Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – UTR 13

UTR 13 este adiacentă la DN 66A (str. Coroești), ceea ce determină o dezvoltare a serviciilor în zona imediat apropiată (v. pl. Reglementări), dar și a locuințelor, recomandabil cu regim min. P+M (parter + mansardă). Pe latura vestică a UTR 13 (în zona de alipire față de UTR 4) se recomandă completarea cu locuințe colective P+3÷4, cu parter liber.

De asemenea, se propun în partea sudică a UTR 13 și construcții de locuințe din categoria caselor de vacanță, pentru care POT se recomandă a nu depăși 20%.

Se va avea în vedere același aspect, ca și la UTR 12 privind completarea tramei stradale și evitarea construirii pe culoarele figurate ce pot prefigura pentru perspectivă o rețea tehnico – edilitară (carosabil + utilități).

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 13

- **Reglementări privind modificarea intravilanului.**

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărui limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Amplasarea construcțiilor de

orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă. Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii haotice și necontrolate a intravilanului. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ (în special pentru zone centrale și extinderi de intravilan).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă individualizare și ocuparea eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier

etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Deloc de neglijat este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ Se poate autoriza construirea de locuințe (inclusiv categoria vilelor sau caselor de vacanță P–P+1÷2 în zona hașurată galben–verde), eventual cu condiția elaborării PUZ. Se va urmări respectarea POT, CUT, asocierea funcțiunii de locuire cu spațiile plantate specifice, orientarea și deschiderea construcțiilor către elemente de cadru natural, respectarea condițiilor de însorire etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

◆ Majoritatea zonei fiind compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă, după caz, întocmirea PUZ sau plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 300 mp (loturi lungi), se va lua în calcul numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp, conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT și CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi de până la 500 mp.

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

• **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

• Reglementări privind zona de producție – I

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea (altor) unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare (fonică, olfactivă, vizuală) sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiental etc. valoros, se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic), care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

➤ alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.

➤ apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.

➤ anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.

- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.

- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.

- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

- ◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;

- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;

- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;

- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

- ◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

- **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

- ◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

- ◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

- ◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

- ◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

- ◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

- ◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcajelor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

- ◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în

vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

- **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

- ◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

- ◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

- ◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

- ◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanisticii maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

- ◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

- ◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

- ◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

- ◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcămînți stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă

monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 14 _____ (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P + 1-2 (recomandabil min. P+M)
cu lot de: 300 mp: POT = 25-35%; CUT = 0,25-1,0
500 mp : POT = 20-25%; CUT = 0,2-0,6
- Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – UTR 14

UTR 14 are un caracter special, fiind o zonă cu potențial peisagistic și de dezvoltare a turismului, dar și a caselor de vacanță. Piesa de rezistență a zonei o constituie cabana Brazi. La aceasta, se adaugă tendința naturală a zonei de a se construi, în special case de vacanță și pensiuni turistice, dar și locuințe individuale P-P+1-2, cu păstrarea caracterului ambiental/peisagistic.

Se recomandă un POT de cca. 20-25%, de preferat a nu se depăși 20% pentru construcțiile cu destinație turistică și case de vacanță.

Alte obiective importante:

- păstrarea integrității cadrului natural și a caracterului peisagistic;
- înființarea unei microhidrocentrale pe pârâul Morișoara;
- investiții pentru turism, sport și sănătate (complex hotelier, asociat cu funcțiuni pentru sănătate, sport, cultură etc.).

NOTĂ: este de preferat a se atrage în această zonă cu potențial investitori pentru realizarea unor complexe ample pentru turism, asociate cu funcțiuni compatibile (baze sanatoriale și terapeutice, baze sportive etc.).

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 14

- **Reglementări privind modificarea intravilanului.**

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren

compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărei limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, **pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă.** Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii haotice și necontrolate a intravilanului. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ (în special pentru zone centrale și extinderi de intravilan).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă o individualizare concomitent cu o ocupare eficientă a terenului, cu economie de echipare tehnico-edilitară (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual). Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi compact tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice cât și psihologice. Deloc de neglijat este și implicarea proiectanților, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme de pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

- ◆ Se poate autoriza construirea de locuințe (inclusiv categoria vilelor sau caselor de vacanță P-P+1÷2 în zona hașurată galben-verde), eventual cu condiția elaborării PUZ. Se va urmări respectarea POT, CUT, asocierea funcțiunii de locuire cu spațiile plantate specifice, orientarea și deschiderea construcțiilor către elemente de cadru natural, respectarea condițiilor de însorire etc.

- ◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

- ◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

- ◆ Majoritatea zonei fiind compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă, după caz, întocmirea PUZ sau plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 300 mp (loturi lungi), se va lua în calcul numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp, conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT și CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi de până la 500 mp.

- **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

- Obiective de utilitate publică**

- ◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

- ◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

- ◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu

obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

• **Reglementări privind zona de producție – I**

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare (fonică, olfactivă, vizuală) sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural- P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiental etc. valoros, se interzic:
➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.
➤ depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic), care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ În zonele plantate în care există construcții pentru agrement, sport, turism etc. se pot autoriza construcții și amenajări cu aceeași destinație sau compatibilă, fără a afecta cadrul natural. $POT_{max}=10\div 20\%$, sau prin studiu de fezabilitate.

◆ Autorizarea construirii la liziera pădurii se va face cu acordul Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002) și, potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, în zonele de cadru natural cu potențial pentru turism, odihnă, recreere și sănătate (păduri, ape, relief deosebit) se interzice amplasarea următoarelor categorii de obiective:

- activități poluante (vizuală, olfactivă, fonică) sau care prejudiciază mediul
- unități zootehnice, unități de transport etc.
- unități de gospodărie comunală (stații de epurare, depozite de reziduuri etc.).

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

- alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.
- apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.
- anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

● **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecă.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.

- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

◆ Conform art. 6 din Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 se interzice amplasarea în zonele cu potențial pentru turism, odihnă, agrement, recreere, sănătate (zone de cadru natural: păduri, relief deosebit și variat, ape etc.) a unităților de gospodărie comunală (stații de epurare, platforme de gunoi, cimitire etc.)

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art.10,11,12,13) zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății umane (prin zone protejate se înțelege: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă și recreere, dotări social-culturale și medicale și chiar unități economice ce necesită factori de mediu nepoluati – art.8, caz în care concentrațiile nu vor depăși limitele maxim admisibile de poluare – art.9). În caz contrar, distanțele minime de protecție sanitară sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile agricole în scop alimentar și furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție (conf. art.12, 13 din OMS 536/1997).

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Pe domeniul public se poate autoriza amenajarea parcajelor, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6).

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcărilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

➤ platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți; curățătorii chimice poluante, depozite de deșuri și materiale refofosibile, depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile; activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic; activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public);

terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine; scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 15 _____ (VULCAN)

I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P + 1-2 (recomandabil min. P+M)
cu lot de: 300 mp: POT = 25-35%; CUT= 0,25-1,0
500 mp : POT = 20-25%; CUT= 0,2-0,6
- Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – UTR 15

UTR 15 prezintă aceleași caracteristici ca și UTR 14, urmărindu-se, pe lângă construirea de locuințe individuale P-P+1-2, dezvoltarea funcțiunii turistice prin construcții de pensiuni sau alte dotări specifice.

Pentru zona UTR 15 a fost elaborată documentație PUZ, aflat în curs de aprobare la data elaborării PUG.

Alt obiectiv propus: înființarea unui centru de colectare și prelucrare a plantelor și fructelor de pădure, cu caracter nepoluant (v. pl. Reglementări)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR 15

• Reglementări privind modificarea intravilanului.

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărui limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. **Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă.** Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii haotice și necontrolate a intravilanului. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ (în special pentru zone centrale și extinderi de intravilan).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă o individualizare concomitent cu o ocupare eficientă a terenului, cu economie de echipare tehnico-edilitară (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual). Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi compact tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice cât și psihologice. Deloc de neglijat este și implicarea proiectanților, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme de pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ Se poate autoriza construirea de locuințe (inclusiv categoria vilelor sau caselor de vacanță P–P+1÷2 în zona hașurată galben–verde), eventual cu condiția elaborării PUZ. Se va urmări respectarea POT, CUT, asocierea funcțiunii de locuire cu spațiile plantate specifice, orientarea și deschiderea construcțiilor către elemente de cadru natural, respectarea condițiilor de însorire etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

◆ Majoritatea zonei fiind compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă, după caz, întocmirea PUZ sau plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 300 mp (loturi lungi), se va lua în calcul numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp, conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT și CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi de până la 500 mp.

• **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și, după caz, cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se vor preciza condițiile de constructibilitate

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

• Reglementări privind zona de producție – I

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare (fonică, olfactivă, vizuală) sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• Reglementări privind zona de parc și cadru natural- P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiental etc. valoros, se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic), care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în

condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ În zonele plantate în care există construcții pentru agrement, sport, turism etc. se pot autoriza construcții și amenajări cu aceeași destinație sau compatibilă, fără a afecta cadrul natural. $POT_{max}=10\div 20\%$, sau prin studiu de fezabilitate.

◆ Autorizarea construirii la liziera pădurii se va face cu acordul Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002) și, potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, în zonele de cadru natural cu potențial pentru turism, odihnă, recreere și sănătate (păduri, ape, relief deosebit) se interzice amplasarea următoarelor categorii de obiective:

- activități poluante (vizuală, olfactivă, fonică) sau care prejudiciază mediul
- unități zootehnice, unități de transport etc.
- unități de gospodărie comunală (stații de epurare, depozite de reziduuri etc.).

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

- alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.
- apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face

prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.

➤ anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecă.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.

- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
 - Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
 - Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
 - Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.
 - Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.
 - ◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):
 - Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
 - Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
 - Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animale etc.), în zone protejate;
 - Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.
- Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât cele special amenajate sau în puțuri seci, pentru care se vor prevedea distanțe de protecție (R=200m, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

◆ Conform art. 6 din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 se interzice amplasarea în zonele cu potențial pentru turism, odihnă, agrement, recreere, sănătate (zone de cadru natural: păduri, relief deosebit și variat, ape etc.) a unităților de gospodărie comunală (stații de epurare, platforme de gunoi, cimitire etc.)

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997 (art.10,11,12,13), zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății (zone protejate: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă și recreere, dotări social-culturale, medicale, unități economice ce necesită factori de mediu nepoluati – art.8. În caz contrar, distanțele minime de protecție sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile agricole în scop alimentar/furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere/intervenție (conf. art.12, 13 din OMS 536/1997).

◆ Autorizarea construirii în zona de protecție sanitară a platformei de gunoi se va face numai după dezafectarea acesteia și/sau cu acordul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului.

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Pe domeniul public se poate autoriza amenajarea parcajelor, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6).

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrace cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

➤ platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți; curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale re folosibile, depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile; activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic; activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public); terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine; scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 16_ZONA DE AGREMENT „PASUL VULCAN”(VULCAN)

I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7

- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P + 1-2 (recomandabil min. P+M)
cu lot de: 300 mp: POT = 25-35%; CUT= 0,25-1,0
500 mp : POT = 20-25%; CUT= 0,2-0,6
- Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – UTR 16

UTR 16 este reprezentat de zona de agrement „Pasul Vulcan”, destinată turismului, agrementului, activităților de vacanță și loisir.

La data elaborării PUG, pentru această zonă exista documentație PUZ, în curs de aprobare și care a fost însușită de către elaboratorul PUG.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE ZONA DE AGREMENT „PASUL VULCAN” (există documentație PUZ – 2005)

- **Reglementări privind modificarea intravilanului. Revitalizarea și completarea fondului construit**

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

NOTĂ: pentru această zonă există documentație PUZ elaborată în 2005 și aflată în curs de aprobare la data întocmirii PUG de față.

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

- **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se poate autoriza construirea de locuințe (inclusiv categoria vilelor sau caselor de vacanță P-P+1÷2 în zona hașurată galben-verde), eventual cu condiția elaborării PUZ. Se va urmări respectarea POT, CUT, asocierea funcțiunii de locuire cu spațiile plantate specifice, orientarea și deschiderea construcțiilor către elemente de cadru natural, respectarea condițiilor de însorire etc.

- **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții din categoria obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

• Reglementări privind zona de producție

◆ Se interzice înființarea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată pentru locuire, turism, agrement, sport.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• Reglementări privind zona de parc și cadru natural- P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiental etc. valoros, se interzic:
➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic), care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ În zonele plantate în care există construcții pentru loisir, agrement, sport, turism etc. se pot autoriza construcții și amenajări cu aceeași destinație sau compatibilă, fără a afecta cadrul natural. $POT_{max}=10\div 20\%$ (sau prin studiu de fezabilitate).

◆ Autorizarea construirii la liziera pădurii se va face cu acordul Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (Legea nr. 26/1996-Codul silvic, Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, în zonele de cadru natural cu potențial pentru turism, odihnă, recreere și sănătate (păduri, ape, relief deosebit) se interzice amplasarea următoarelor categorii de obiective:

- activități poluante (vizuală, olfactivă, fonică) sau care prejudiciază mediul
- unități zootehnice, unități de transport etc.
- unități de gospodărie comunală (stații de epurare, depozite de reziduuri etc.).

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropic, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

- alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.
- apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice individuale vidanjabile, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.
- anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu

caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.

- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și O.Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

◆ Conform art. 6 din Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 se interzice amplasarea în zonele cu potențial pentru turism, odihnă, agrement, recreere, sănătate (zone de cadru natural: păduri, relief deosebit și variat, ape etc.) a unităților de gospodărie comunală (stații de epurare, platforme de gunoi, cimitire etc.)

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art.10,11,12,13) zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății umane (prin zone protejate se înțelege: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă și recreere, dotări social-culturale și medicale și chiar unități economice ce necesită factori de mediu nepoluati – art.8, caz în care concentrațiile nu vor depăși limitele maxim admisibile de poluare – art.9). În caz contrar, distanțele minime de protecție sanitară sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile agricole în scop alimentar și furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție (conf. art.12, 13 din OMS 536/1997).

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Pe domeniul public se poate autoriza amenajarea parcajelor, dar nu și construirea garajelor independente și cu respectarea suprafeței destinată spațiilor plantate de min. 2m²/locuitor, (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6).

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de constructibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 17 _____ ZONA AGREMENT „VALEA BALEII (VULCAN)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru dotări specifice pentru sport, turism, agrement, loisir a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – UTR 17

UTR 17 este un trup în teritoriul administrativ al municipiului Vulcan pentru care se propune amenajarea unei zone de agrement, denumită „Șeua lui Crai”, pe valea pârâului Baleia (v. pl. Încadrare în teritoriu și Reglementări)

Sunt permise construcții specifice pentru funcțiuni compatibile: turism, sport, sănătate, comerț și alimentație publică etc.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 17

➤ Zonă propusă pentru funcțiuni de sport, turism, agrement.

- **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreaptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

◆ Propunerile privind obiectivele de utilitate publică de interes național, impun aplicarea Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, conform căreia, exproprierea se vor face numai după o dreaptă și justă despăgubire, prin hotărâre judecătorească (art.1,2). Declararea utilității publice pentru lucrările de interes național se face de către Guvernul României, prin lege, numai după efectuarea unei cercetări prealabile de către comisii speciale și condiționat de înscrierea lucrării în documentațiile urbanistice și de amenajare a teritoriului (art. 6, 7, 8, 9).

• **Reglementări privind zona de producție – I**

◆ Se interzice înființarea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată funcțiunilor pentru sport, turism, agrement.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural- P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiental etc. valoros, se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic), care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ Autorizarea construirii la liziera pădurii se va face cu acordul Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (Legea nr. 26/1996-Codul silvic, Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002) și, potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații

plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ NOTĂ: Acordarea autorizațiilor pentru construcții și amenajări în zonele de cadru natural, respectiv în vecinătatea pădurilor și apelor va ține cont că acestea sunt bunuri naționale cu destinație publică, protejate și de care trebuie să se bucure toți cetățenii și față de care se vor respecta distanțe minime de protecție conform prevederilor legale.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, în zonele de cadru natural cu potențial pentru turism, odihnă, recreere și sănătate (păduri, ape, relief deosebit) se interzice amplasarea următoarelor categorii de obiective:

- activități poluante (vizuală, olfactivă, fonică) sau care prejudiciază mediul
- unități zootehnice, unități de transport etc.
- unități de gospodărie comunală (stații de epurare, depozite de reziduuri etc.).

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

➤ alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.

➤ apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice vidanjabile individuale, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.

➤ anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Conform art. 6 din Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 se interzice amplasarea în zonele cu potențial pentru turism, odihnă, agrement, recreere, sănătate (zone de cadru natural: păduri, relief deosebit și variat, ape etc.) a unităților de gospodărie comunală (stații de epurare, platforme de gunoi, cimitire etc.)

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Pe domeniul public se poate autoriza amenajarea parcajelor, dar nu și construirea garajelor independente (HGR nr. 525/1996, republicată 2002, anexa 6).

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 18 _____ (JIU-PAROȘENI)

I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolului 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.5; 4.3.6; 4.3.7
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P–P+1–2 (recomandabil min. P+M)
cu lot de: 300 mp: POT = 25–30%; CUT = 0,25–0,7
500 mp : POT = 18–25%; CUT = 0,2–0,4
1000 mp : POT = 12–20%; CUT = 0,15–0,6
- Pentru locuințe colective P+2÷4 (eventual cu parter liber) ;
POT = 20–35% ; CUT = 0,8–1,2
- Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru.. și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ UTR 18.

În principal, pentru UTR 18 se propune completarea cu locuințe în gospodării individuale P- P+1-2, dar și colective P+2-4 (funcție de investitori).

Concomitent, avându-se în vedere și platforma industrială învecinată, se pot autoriza dotări (sănătate, învățământ, comerț, alimentație publică etc.) pe amplasamentele sugerate sau altele, funcție de cerințele de zonă și oportunități, cu condiția compatibilității funcționale.

Zona fiind predominant rezidențială, se interzice înființarea altor unități productive și a activităților poluante.

De asemenea, se vor face intervenții de reabilitare a funcțiilor și a construcțiilor depreciate, în general.

Este interzisă construirea în zona pilierului de siguranță, pentru care se instituie interdicție definitivă de construire.

La autorizare, se va respecta cel puțin traseul propus pentru completarea tramei stradale și a infrastructurii tehnico–edilitare, evitându-se construirea pe aceste culoare (până la elaborarea proiectelor de specialitate).

La nord față de UTR 18, pe malul opus al Jiului de Vest se propune înființarea unei microhidrocentrale.

Pentru incintele aparținând lucrărilor tehnico-edilitare de gospodărire a apelor, cât și cele de gospodărie comunală, se vor respecta distanțele minime de protecție conform normelor legale, aflate în vigoare.

Totodată, se va acorda atenție păstrării și protejării spațiilor verzi și mai ales a celor arboricole cu rol protectiv față de platforma industrială (SE Paroșeni SA).

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 18

• Reglementări privind modificarea intravilanului. Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărei limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă. Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a

Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii haotice și necontrolate a intravilanului. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ (în special pentru zone centrale și extinderi de intravilan).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• Reglementări privind zona de locuințe – L

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă individualizare și ocuparea eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Deloc de neglijat este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+ mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

◆ Majoritatea zonei fiind compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă, după caz, întocmirea PUZ sau plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 1000 mp (loturi lungi), se va lua în calcul numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp, conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT și CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi 300 - 500 mp.

◆ Se pot autoriza și construcții de locuințe colective P+2÷4 și mai înalte (după caz) în zonele propuse, recomandabil cu parter liber pentru funcțiuni complementare

și compatibile acesteia (servicii, comerț etc.). Nu se vor accepta construcții mai joase de P+2. În anumite situații se pot autoriza construcții minim P+1+mansardă.

◆ În zonele hașurate portocaliu-roșu se propun locuințe minim P+2÷4 (minim P+1+mansardă, după caz) cu parter liber destinat funcțiilor complementare – comerț, servicii etc. sau dotări, după caz. Se recomandă regim minim de înălțime P+2 cu abordarea arhitecturii specifice zonei. Se vor folosi materiale locale, acoperire în șarpantă și elemente caracteristice de detaliu și fațadă etc.

◆ Se pot autoriza și se recomandă în zonă construcții de locuințe colective sociale pentru familii tinere sau cu venituri sociale mici.

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

◆ Se poate autoriza, cu acordul colocatarilor, conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o altă destinație decât locuirea, dar compatibilă (servicii) și fără a perturba relațiile de bună vecinătate și conviețuire.

Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

• Reglementări privind zona de producție

◆ Se interzice înființarea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind destinată locuirii și funcțiilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

- **Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

- ◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, extindere, reabilitare și (re)amenajare a spațiilor plantate (parc, sport etc.) eventual cu caracter peisagistic, asociate și cu lucrări de artă plastică monumentală, decorativă, comercială sau cu mobilier urban.

- ◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002) și, potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

- ◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropic, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

- ◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

- **Reglementări privind zonele protejate și fondul construit cu valoare deosebită**

- ◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, renovare și reamenajare a clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală, urbanistică), mai ales a celor cu funcțiune de interes general, cu păstrarea caracterului inițial.

- **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

- ◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

- ◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

- alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.
- apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice vidanjabile individuale, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.
- anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecă.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice

depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.

- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcărilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

◆ Lucrările desfășurate în apropierea căii ferate, vor respecta următoarele:

- Se va ține seama de lucrările de amenajare feroviară (dublarea și electrificarea liniei CF, sporirea vitezei, drumuri tehnologice/intervenție, semnalizări etc.).
- Zona de siguranță de 20m stânga-dreapta față de axul căii ferate (conform Ordonanței de urgență nr. 12/1998) va fi lăsată liberă de orice construcție/amenajare ce poate produce disfuncționalități în traficul feroviar.
- Nu vor fi afectate traseele de cabluri de telecomunicații și SCB.
- Se va ține cont de nivelul de zgomot produs. Nivelul înregistrat va determina restricții de distanță față de zone protejate (ex: față de locuințe).

◆ Autorizarea realizării construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (măsurată în limita a 100m față de axa căii ferate celei mai apropiate de o parte și de alta) se va face cu avizul C.N.C.F.R., conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 158/1996 și cu respectarea prevederilor OUG nr. 12/1998 privind traficul feroviar. A se vedea și art. 20 din Ghidul aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, pe baza H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza lucrări de protecție, întreținere și reabilitare, precum și lucrări de amenajare și mobilare pentru: spații libere sau plantate între construcții, locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești, parcaje etc.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele:

- platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți
- curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile
- depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile
- activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic
- activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public)
- terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine
- scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, elemente de mobilier urban (lucrări de artă monumentală, semnale, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, cabine telefonice, coșuri de gunoi, etc.). În vederea păstrării imaginii civilizate, în special în zona locuințelor colective, se vor interzice: închideri de balcoane fără proiect avizat și cu caracter unitar; finisarea exterioară a apartamentelor cu materiale diferite de restul fațadei sau necorespunzătoare, uscarea vizibilă a rufelor în balcoane sau pe fațadă etc.

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 19 _____ (JIU-PAROȘENI)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.5; 4.3.6; 4.3.7
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P + 1-2 (recomandabil min. P+M)
cu lot de: 300 mp: POT = 25-30%; CUT = 0,25-0,7
500 mp : POT = 18-25%; CUT = 0,2-0,4
1000 mp : POT = 12-20%; CUT = 0,15-0,6
- Pentru locuințe colective P+2÷4 (eventual cu parter liber) ;
POT = 20-35% ; CUT = 0,8-1,2
- Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru.. și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – UTR 19

UTR 19 este o zonă exclusiv destinată locuirii.

Principala intervenție în zonă este construirea locuințelor individuale/colective și a dotărilor/serviciilor, funcție de investitori.

Ca și la UTR 18 se va evita construirea pe culoarele rezervate pentru completarea infrastructurii (trama stradală și utilități) până la întocmirea unor proiecte de detaliu și specialitate și cu o observare viguroasă la fața locului.

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 19

- **Reglementări privind modificarea intravilanului.**

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996,

republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărui limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. **Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă.** Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii haotice și necontrolate a intravilanului. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ (în special pentru zone centrale și extinderi de intravilan).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

- **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă individualizare și ocuparea eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Deloc de neglijat este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

◆ Întrucât majoritatea zonei este compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă, după caz, întocmirea PUZ sau plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 1000 mp (cazul loturilor lungi), se va lua în calcul pentru construire, numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT și CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi de 300-500mp .

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

• **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

• **Reglementări privind zona de producție - I**

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002) și, potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropic, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

➤ alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.

➤ apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice vidanjabile individuale, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.

➤ anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta

normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecata.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

◆ Autorizarea construirii în zona platformei de depozitare a reziduurilor se va face prin respectarea distanței minime de protecție a acesteia = 1000m (500m pentru platforme ecologice sau prin studii de fezabilitate), măsurată de la limita incintei, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – norme de igienă privind mediul de viață – art. 10,11.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art.10,11,12,13) zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății umane (prin zone protejate se înțelege: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă și recreere, dotări social-culturale și medicale și chiar unități economice ce necesită factori de mediu nepoluți – art.8, caz în care concentrațiile nu vor depăși limitele maxim admisibile de poluare – art.9). În caz contrar, distanțele minime de protecție sanitară sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile agricole în scop

alimentar și furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție (conf. art.12, 13 din OMS 536/1997).

◆ Autorizarea construirii în zona de protecție a platformei de gunoi se va face numai după dezafectarea acesteia și/sau cu acordul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, largiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și protecții plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare. În extravilan aceste distanțe se vor stabili conform normelor în vigoare.

◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcăminti rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de constructibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, finalizarea construcțiilor, reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate, crearea fronturilor continue cu alveole (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu vecinătățile.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 20 _____ (JIU-PAROȘENI)

I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.5; 4.3.6; 4.3.7
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P-P+1-2 (recomandabil min. P+M)

cu lot de: 300 mp: POT = 25–30%; CUT = 0,25–0,7

500 mp : POT = 18–25%; CUT = 0,2–0,4

1000 mp : POT = 12–20%; CUT = 0,15–0,6

- Pentru locuințe colective P+2÷4 (eventual cu parter liber) ;
POT = 20–35% ;CUT = 0,8–1,2
- Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ UTR 20.

UTR 20 este o zonă predominant rezidențială, intervențiile principale fiind completarea cu locuințe individuale, eventual dotări/servicii (comerț, alimentație publică, agrement) în zona Jiului de Vest și pe amplasamentele sugerate.

Se propune de asemenea completarea tramei stradale și a infrastructurii.

NOTĂ: La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

Se vor respecta zonele verzi și de protecție față de funcțiuni care necesită acest aspect (apele Jiului de Vest, zona puțului de aeraj, magistrala de gaz etc.)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR 20

- **Reglementări privind modificarea intravilanului.**

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărui limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. **Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă.** Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza construcții, lucrări și amenajări în vederea restructurării, completării, reabilitării și reintegrării urbane ca soluție prioritară, de preferat extinderii haotice și necontrolate a intravilanului. Se recomandă, după caz, elaborarea documentațiilor PUZ (în special pentru zone centrale și extinderi de intravilan).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă individualizare și ocuparea eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Deloc de neglijat este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Se pot autoriza locuințe individuale/colective, recomandabil min. P+1÷2 (cu parter liber având altă destinație decât locuirea dar compatibilă acesteia), în zonele propuse pentru extinderea/completarea zonei rezidențiale.

◆ Întrucât majoritatea zonei este compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă, după caz, întocmirea PUZ sau plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 1000 mp (cazul loturilor lungi), se va lua în calcul pentru construire, numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT și CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi de 300-500mp .

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

• **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreaptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

• **Reglementări privind zona de producție - I**

- ◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiunilor complementare.
- ◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).
- **Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**
 - ◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002) și, potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.
 - ◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).
 - ◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).
- **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**
 - ◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.
 - ◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:
 - alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.
 - apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice vidanjabile individuale, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.
 - anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.
 - ◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu

caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o

filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.

- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

◆ Autorizarea construirii în zona platformei de depozitare a reziduurilor se va face prin respectarea distanței minime de protecție a acesteia = 1000m (500m pentru platforme ecologice sau prin studii de fezabilitate), măsurată de la limita incintei, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – norme de igienă privind mediul de viață – art. 10,11.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art.10,11,12,13) zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății umane (prin zone protejate se înțelege: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă și recreere, dotări social-culturale și medicale și chiar unități economice ce necesită factori de mediu nepoluati – art.8, caz în care concentrațiile nu vor depăși limitele maxim admisibile de poluare – art.9). În caz contrar, distanțele minime de protecție sanitară sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile agricole în scop alimentar și furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție (conf. art.12, 13 din OMS 536/1997).

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

- ◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.
- ◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.
- ◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).
- ◆ O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil liber, de min. 4,00m lățime, racordat la circulația publică locală (trama stradală).
- ◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).
- ◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).
- ◆ Lucrările desfășurate în apropierea căii ferate, vor respecta următoarele:
 - Se va ține seama de lucrările de amenajare feroviară (dublarea și electrificarea liniei CF, sporirea vitezei, drumuri tehnologice/intervenție, semnalizări etc.).
 - Zona de siguranță de 20m stânga-dreapta față de axul căii ferate (conform Ordonanței de urgență nr. 12/1998) va fi lăsată liberă de orice construcție/amenajare ce poate produce disfuncționalități în traficul feroviar.
 - Nu vor fi afectate traseele de cabluri de telecomunicații și SCB.
 - Se va ține cont de nivelul de zgomot produs. Nivelul înregistrat va determina restricții de distanță față de zone protejate (ex: față de locuințe).
- ◆ Autorizarea realizării construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (măsurată în limita a 100m față de axa căii ferate celei mai apropiate de o parte și de alta) se va face cu avizul C.N.C.F.R., conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 158/1996 și cu respectarea prevederilor OUG nr. 12/1998 privind traficul feroviar. A se vedea și art. 20 din Ghidul aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, pe baza H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- ◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcămînți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.
 - **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**
 - ◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.
 - ◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea

construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Autorizarea construcțiilor provizorii pe terenuri libere aparținând atât domeniului public cât și celui privat al unității teritorial-administrative este de dorit a fi evitată. În cazuri excepționale, va fi permisă numai în condițiile respectării legilor și actelor normative în vigoare și fără a afecta funcționalitatea zonei, dictată de: densitate (indici POT, CUT), compatibilitate, distanțe între construcții, spații plantate amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, echipare tehnico - edilitară, salubritate, însorire (eventual cu elaborare prealabilă a documentațiilor urbanistice PUZ, PUD, după caz).

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 21_____ (JIU-PAROȘENI)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.3.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- pentru zone industriale se stabilesc prin studii de fezabilitate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002)

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - UTR 21

UTR 21 este reprezentat de platformele industriale S.E. Paroșeni și E.M.Paroșeni, separate între ele de cursul Jiului de Vest. Limitele incintelor actuale nu se modifică.

Principalele intervenții vor fi cele legate de protecția mediului, rețehnologizări, redistribuție spațială etc.

Se va acorda o deosebită atenție conservării și protejării mediului, a spațiilor plantate de incintă și protecție etc.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 21

• Reglementări privind zona de producție – I.

◆ Se pot autoriza construcții și amenajări în cadrul unităților economice actuale, cu condiția respectării POT și evitării situațiilor când ar constitui potențiale surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc.), mai ales în cazul proximității față de zone protejate (locuire, sănătate, etc.), pentru care se vor lua măsuri specifice de protecție.

◆ Se pot autoriza lucrări de reparații, întreținere, modernizare și rețehnologizare la nivelul unităților actuale pentru producție și depozitare și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include, cadrul natural, mediul ambiant etc.

◆ Se pot autoriza lucrări de redistribuție spațială și (re)conversie funcțională la nivelul unităților productive, în special pentru eficientizarea economică și înlăturarea riscului de poluare (prin întocmirea proiectelor tehnice aprobate conform legii).

◆ Se pot autoriza construcții pentru unități productive mici și mijlocii inclusiv depozite și servicii în zonele recomandate, cu scopul încurajării liberei inițiative investiționale. Se permite eventual înființarea zonei libere (vezi Cap. 1.5.2.) precum și a parcului industrial (cf. OG nr. 65/2001) cu respectarea POT, CUT stabilite prin studii de fezabilitate.

◆ Se pot autoriza lucrări de re tehnologizare, modernizare la nivelul incintelor economice productive în vederea reducerii nivelului de poluare, fiind interzise activitățile cu grad ridicat de nocivități și fără lucrări suplimentare de prevenire și combatere a poluării (reținere, filtrare, supraveghere electronică, perdele de protecție, plantarea terenurilor libere etc.). Conform HGR nr. 525/1996, rep 2002, art. 12, autorizarea construcțiilor și amenajărilor care prin destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact pe mediu și sănătate, elaborat și aprobat conform legii.

◆ Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice datorate activităților productive (pericol de incendiu, explozie, radiații, poluare, etc.), este interzisă sau condiționată de respectarea distanțelor minime de protecție. Fac excepție construcțiile, amenajările și lucrările care au ca scop prevenirea, limitarea și eliminarea riscurilor tehnologice (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 11).

◆ În cadrul incintelor productive sau adiacente, se pot autoriza lucrări specifice de protecție prin plantații joase și/sau perdele arboricole rezistente la poluare (plop, salcâm, salcie etc. - v. anexa regulament), mai ales pe direcția vânturilor.

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002) și, potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare – TE**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu

caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Depozitele de deșeurii urbane, ecologice, controlate, instalațiile de compost a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare, trebuie proiectate, construite și exploatate astfel încât să nu permită eliminări, emisii, infiltrări etc.

- Stabilirea zonei de protecție sanitară a depozitelor de deșeuri se face în urma studiilor de impact pe mediu/sănătate, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Instalațiile de incinerare a deșeurilor vor fi amplasate în urma studiului de impact pe mediu și sănătate, cu monitorizarea emisiilor de gaze reziduale în atmosferă.
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

◆ Lucrările desfășurate în apropierea căii ferate, vor respecta următoarele:

◆ Se va ține seama de lucrările de amenajare feroviară (dublarea și electrificarea liniei CF, sporirea vitezei, drumuri tehnologice/intervenție, semnalizări etc.).

◆ Zona de siguranță de 20m stânga-dreapta față de axul căii ferate (conform Ordonanței de urgență nr. 12/1998) va fi lăsată liberă de orice construcție/amenajare ce poate produce disfuncționalități în traficul feroviar.

◆ Nu vor fi afectate traseele de cabluri de telecomunicații și SCB.

◆ Se va ține cont de nivelul de zgomot produs de circulația feroviară. Nivelul înregistrat va determina restricții de distanță față de zone protejate (ex: față de locuințe).

◆ Autorizarea realizării construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (măsurată în limita a 100m față de axa căii ferate celei mai apropiate de o parte și de alta) se va face cu avizul C.N.C.F.R., conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 158/1996 și cu respectarea

prevederilor OUG nr. 12/1998 privind traficul feroviar. A se vedea și art. 20 din Ghidul aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, pe baza H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

◆ Se vor autoriza lucrările pentru îmbunătățirea și modernizarea rețelei de transport (îmbrăcăminți rutiere, traversări, aliniamente, pasaje denivelate etc.) cu condiția întocmirii documentațiilor specifice avizate și aprobate, conform legii.

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 22 _____ (JIU - PAROȘENI)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolelor 4.3.5.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- pentru zone industriale se stabilesc prin studii de fezabilitate (conform HGR nr. 525/1996, republicată în 2002)

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - UTR 22

UTR 22 este format din depozite de cenușă și platforma ecologică pentru depozitarea controlată a reziduurilor.

Zonele de protecție sanitară conform normelor în vigoare vor fi de 300 m pentru depozitele de cenușă, respectiv 500 m pentru platforma de gunoi sau alte distanțe de protecție stabilite prin studii de fezabilitate și de impact, pe obiect.

Autorizarea construcțiilor/amenajărilor în interiorul zonelor de protecție sanitară se permite numai după dezafectarea funcțională și/sau cu acordul agenției de mediu.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 22

• Reglementări privind zona de gospodărie comunală – GC

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.
- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere. Se interzice depozitarea substanțelor toxice cu cele destinate compostului. Deșeurile din construcții și cele spitalicești se colectează în containere specializate.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.) vor urma o filieră specială, asigurată de agentul economic responsabil și depozitate și neutralizate conform reglementărilor în vigoare.
- Depozitele de deșeuri urbane, ecologice, controlate, instalațiile de compost a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare, trebuie proiectate, construite și exploatate astfel încât să nu permită eliminări, emisii, infiltrări etc.
- Stabilirea zonei de protecție sanitară a depozitelor de deșeuri se face în urma studiilor de impact pe mediu/sănătate, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate. Vor fi aplicate măsuri de împrejmuire, precum și de dezinsecție și deratizare.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).

- Instalațiile de incinerare a deșeurilor vor fi amplasate în urma studiului de impact pe mediu și sănătate, cu monitorizarea emisiilor de gaze reziduale în atmosferă.
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Autorizarea construirii în zona platformei de depozitare a reziduurilor se va face prin respectarea distanței minime de protecție a acesteia = 1000m (500m pentru platforme ecologice sau prin studii de fezabilitate), măsurată de la limita incintei, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – norme de igienă privind mediul de viață – art. 10,11.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art.10,11,12,13) zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății umane (prin zone protejate se înțelege: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă și recreere, dotări social-culturale și medicale și chiar unități economice ce necesită factori de mediu nepoluati – art.8, caz în care concentrațiile nu vor depăși limitele maxim admisibile de poluare – art.9). În caz contrar, distanțele minime de protecție sanitară sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile agricole în scop alimentar și furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție (conf. art.12, 13 din OMS 536/1997).

UTR 23 _____ (JIU - PAROȘENI)

UTR 23 este compus din trupuri aflate în teritoriu în zona pilierului de siguranță și pentru s-a instituit interdicție definitivă de construire.

Trupurile respective sunt locuințe individuale pentru care se vor permite reparații, consolidări etc. dar nu și construcții noi.

Pentru toate acestea, mai puțin pentru trupurile ce aparțin de activitățile miniere, se propune strămutarea în afara zonei de risc a pilierului.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 23

◆ Se instituie interdicție definitivă de construire în zona pilierului de siguranță. Sunt permise reparații, renovări, consolidări, dar nu și construcții noi.

UTR 24 _____ (JIU - PAROȘENI)

I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitolului 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.6.; 4.3.7
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- - Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru... și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI - ZONA AGREMENT „VALEA BALEII” OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - UTR 24

UTR 24 este un trup în teritoriu pentru care se propune amenajarea unei zone de agrement în zona de acumulare „Valea Baleii” unde se pot autoriza construcții specifice pentru sport, agrement, turism etc., cu condiția de a respecta un $POT_{max.} = 15\%$ și cu respectarea integrității cadrului natural.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR 24

- **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**

Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

◆ NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind

exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

◆ Pe amplasamentele recomandate se va permite amplasarea construcțiilor specifice, din materiale ușoare și cu grad ridicat de flexibilitate (lemn, aluminiu), care să contribuie vizual și spațial la imaginea și funcționalitatea subzonei propuse.

• **Reglementări privind zona de producție – I**

◆ Se interzice înființarea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind destinată pentru sport, turism, agrement, sănătate.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiantal etc. valoros, se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic) care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul căroră autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ În zonele plantate în care există construcții pentru loisir, agrement, sport, turism etc. se pot autoriza construcții și amenajări cu aceeași destinație sau compatibilă, fără a afecta cadrul natural. $POT_{max}=10\div 20\%$ (sau prin studiu de fezabilitate).

◆ Autorizarea construirii la liziera pădurii se va face cu acordul Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (Legea nr. 26/1996-Codul silvic, Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002) și, potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, în zonele de cadru natural cu potențial pentru turism, odihnă, recreere și sănătate (păduri, ape, relief deosebit) se interzice amplasarea următoarelor categorii de obiective:

➤ activități poluante (vizuală, olfactivă, fonică) sau care prejudiciază mediul

➤ unități zootehnice, unități de transport etc.

➤ unități de gospodărie comunală (stații de epurare, depozite de reziduuri etc.).

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

• **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

➤ Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;

- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Conform art. 6 din Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 se interzice amplasarea în zonele cu potențial pentru turism, odihnă, agrement, recreere, sănătate (zone de cadru natural: păduri, relief deosebit și variat, ape etc.) a unităților de gospodărie comunală (stații de epurare, platforme de gunoi, cimitire etc.)

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Se interzice creșterea animalelor mari în zonă și în general, desfășurarea activităților perturbatoare asupra factorilor/elementelor de mediu natural și antropic.

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

UTR 25 _____ (DEALU - BABII)

I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- Conf. capitoalelor : 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.4.; 4.3.5.; 4.3.6.; 4.3.7
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

INDICI URBANISTICI DE CONTROL MAXIM ADMISIBILI:

- Pentru locuințe individuale P–P+1–2 (recomandabil min. P+M)
cu lot de: 300 mp: POT = 25–30%; CUT = 0,25–0,7
500 mp : POT = 18–25%; CUT = 0,2–0,4
1000 mp : POT = 12–20%; CUT = 0,15–0,6
- Pentru dotări /servicii (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme pentru.. și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-50%, funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

II. PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ UTR 25

UTR 25 este reprezentat de localitatea componentă Dealu Babii.

Propunerile din Dealu Babii se referă la dezvoltarea zonei de locuințe a caselor de vacanță și a dotărilor specifice pentru turism, sport, sănătate (pensiuni turistice, complexe hoteliere asociate, după caz și funcție de investitori, cu funcțiuni de sănătate, sport – baze sanatoriale, terapeutice etc.) – a se vedea pl. Reglementări.

Zona dispune, prin așezare geografică, de potențial natural de excepție privind amplasarea de obiective turistice. Se interzice înființarea de unități industriale, precum și a activităților ce pot prejudicia elementele de mediu.

În principal, toate intervențiile în zonă se vor integra armonios cadrului natural.

Se recomandă ca POT să nu depășească 20% pentru a nu se distruge caracterul ambiental peisagistic și microclimatul de zonă.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PRESCRIȚII SPECIFICE UTR 25

- **Reglementări privind modificarea intravilanului.**

Revitalizarea și completarea fondului construit

◆ În scopul împiedicării dezvoltării haotice și necontrolate a intravilanului localității, autorizarea construcțiilor în afara intravilanului propus și ulterior aprobat este permisă numai în condițiile stabilite de lege: Legea nr. 50/1991 (republicată 2004; modificată, completată prin Legea nr. 453/2001); HGR nr. 525/1996, republicată 2002 de aprobare a Regulamentului general de urbanism (RGU) – art. 3 și art. 4; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se menționează de asemenea, că **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri izolate în teritoriu, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate, a cărui limită este stabilită pe baza PUG aprobat și cuprinde teritoriul existent, precum și suprafețe pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și prin respectarea prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată 1998, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Amplasarea construcțiilor de

orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, din extravilan, este interzisă. Conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 3, în vederea evitării prejudicierii terenurilor și activităților agricole, se va urmări pe cât posibil gruparea funcțională cât mai compactă a suprafețelor pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

◆ În zonele rezultate prin extinderea intravilanului și destinate construirii se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG respectiv și, după caz și în funcție de complexitate, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD (pentru detalieri funcționale, în special a traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare). Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezultă clar din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, etc.) eliberarea Certificatului de urbanism și a autorizației de construire nu necesită PUZ sau PUD decât în cazul în care autoritatea publică solicită aceasta. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (art.32) - Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD) în cazul derogărilor de la prevederile și reglementările documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

◆ În zonele propuse pentru completarea fondului construit, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUG sau după caz, a altor documentații urbanistice specifice (PUZ, PUD). Dacă condițiile de construibilitate rezultă clar și suficient prin Regulament PUG, eliberarea Certificatului de Urbanism, respectiv a Autorizației de construire se face fără elaborarea PUZ, PUD doar în măsura în care autoritatea publică locală consideră acest lucru necesar. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, în cazul derogărilor de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Certificatul de urbanism poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism (PUZ, PUD, după caz).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, completare etc., în scopul îmbunătățirii și reabilitării fondului construit existent și a amenajărilor din cadrul structurii funcționale urbane actuale.

• **Reglementări privind zona de locuințe – L**

◆ Se pot autoriza construcții de locuințe în regim P÷P+1 și sistem de lotizare, izolate, cuplate sau înșiruite (tip duplex) în zonele de extindere/dezvoltare/completare, pentru care se recomandă, după caz, elaborarea PUZ, PUD.

NOTĂ: O soluție recomandabilă cu rezultate remarcabile în occident este cea a construirii de locuințe P+1÷2 cuplate sau/și înșiruite, care conferă individualizare și ocuparea eficientă a terenului (de preferat locuințelor colective înalte sau a celor izolate cu lot individual), cu economie de echipare tehnico-edilitară. Astfel, se pot face rezervări de terenuri, trasee stradale, rețele etc., urmărind a se construi tronsoane de câte 6-8 asemenea locuințe cuplate în sistem înșiruit, fiecare având necesarul de amenajări și anexe (garaj sau loc de parcare, grădină, spațiu de depozitare sau atelier etc.). În țări ca Anglia, Olanda, Germania etc., acest sistem a rezolvat cu succes problema locuirii și a confortului, înlocuind vecinătatea pe verticală cu cea pe orizontală, cu repercusiuni benefice tehnice și psihologice. Deloc de neglijat este și consecința asupra proiectării, astfel de tronsoane constituind tot atâtea posibilități și

teme pentru concursuri de arhitectură și execuție propriu-zisă, prin varietatea privind distribuția spațială și funcțională, tratarea volumetrică și a fațadelor etc.

◆ Se poate autoriza construirea de locuințe (inclusiv categoria vilelor sau caselor de vacanță P-P+1÷2 în zona hașurată galben-verde), eventual cu condiția elaborării PUZ. Se va urmări respectarea POT, CUT, asocierea funcțiunii de locuire cu spațiile plantate specifice, orientarea și deschiderea construcțiilor către elemente de cadru natural, respectarea condițiilor de însorire etc.

◆ În zonele propuse pentru dezvoltare/completare se pot autoriza locuințe individuale P-P+1÷2 (recomandabil min. P+mansardă / P+1) și funcțiuni complementare.

◆ Întrucât majoritatea zonei este compusă din terenuri proprietate privată, se recomandă, după caz, întocmirea PUZ sau plan de lotizare. În cazul în care loturile particulare au suprafața mai mare de 1000 mp (cazul loturilor lungi), se va lua în calcul pentru construire, numai această suprafață, cu posibilitate de construire în timp conform documentațiilor urbanistice ulterioare PUG, PUZ și/sau PUD. De asemenea, documentațiile ulterioare vor urmări reglementările principale legate de trama stradală, regim de aliniere și înălțime, POT și CUT, rețele edilitare, amenajări, plantații, protecții, însorire etc. În funcție de situație și în cazuri excepționale se acceptă și loturi de 300 - 500mp.

◆ Se pot autoriza amenajări, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

• **Reglementări privind zona de instituții și servicii publice – IS.**
Obiective de utilitate publică

◆ Se pot autoriza lucrări specifice de revitalizare, reabilitare și reintegrare urbană a zonelor și subzonelor (unităților) de interes general din cadrul unității teritoriale.

◆ Se pot autoriza investiții (funcțiuni complementare - dotări) de utilitate publică pe amplasamentele propuse/recomandate/rezervate. Terenurile indicate au caracter orientativ, obiectivarea făcându-se în plan local și prin documentații suplimentare (după caz, PUZ sau PUD), conform legii. Este permisă, funcție de oportunități, reconsiderarea categoriei funcționale și a amplasamentelor, cu condiția respectării compatibilităților, a reglementărilor urbanistice și a caracterului zonei.

◆ Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta, în funcție de opțiunile, posibilitățile și de necesitățile locale, cu obligativitatea păstrării specificului de integrare și compatibilitate a zonei. După caz, se va consulta proiectantul inițial.

NOTĂ: În principal, intervențiile se recomandă a fi cele propuse prin PUG dar, în funcție de opțiunile și posibilitățile locale și de hotărârile Consiliului local, pot fi schimbate, cu condiția de respectare a funcțiunii (eventual prin înlocuire cu o alta, compatibilă) și cu consultarea și/sau acordul proiectantului/elaboratorilor PUG.

◆ Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, a unității teritorial-administrative sau guvernamentală, autorizarea construcțiilor fiind precedată, după caz, de documentații PUZ, PUD, în care se va preciza destinația și funcțiunile construcțiilor, amplasare, retrageri față de drumul public și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili (POT, CUT), trasee stradale, intersecții, trasee tehnico - edilitare etc.

◆ Întocmirea documentațiilor urbanistice privind condițiile de realizare a obiectivelor de utilitate publică se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial – administrative, se va face uz de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - prin dreaptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate asupra terenurilor.

• **Reglementări privind zona de producție – I**

◆ Se interzice înființarea/extinderea unităților productive, zona propusă pentru dezvoltare fiind în majoritate destinată locuirii și funcțiilor complementare.

◆ Se interzice autorizarea unităților productive, depozitelor, lucrărilor, amenajărilor și a activităților similare ce pot produce risc tehnologic, poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta zonele protejate, mediul ambiant, factorii de mediu, funcționalitatea zonei, sănătatea etc. (și alte zone cu caracter protejat).

• **Reglementări privind zona de parc și cadru natural - P (zone de pădure, recreere, agrement, sport-turism, rezervații naturale, incintă, aliniament, protecție). Reabilitarea, conservarea și protejarea mediului.**

◆ În zonele cu caracter peisagistic, urbanistic, ambiantal etc. valoros, se interzic:

➤ orice fel de lucrări, construcții sau amenajări care pot afecta calitatea sit-ului.

➤ depozitarea reziduurilor și activități poluante (vizual, olfactiv, fonic) care pot prejudicia calitatea vegetației, a mediului ambiant și urban sau valoarea peisajului.

NOTĂ: Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată care oferă peisaje naturale sau rare și în interiorul cărora autorizarea construirii se face în condițiile stabilite de Consiliile Județene, precum și cu avizul M.M.D.D. și M.D.L.P.L., avându-se în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

◆ În zonele plantate în care există construcții pentru loisir, agrement, sport, turism etc. se pot autoriza construcții și amenajări cu aceeași destinație sau compatibilă, fără a afecta cadrul natural. $POT_{max}=10\div 20\%$ (sau prin studiu de fezabilitate).

◆ Autorizarea construirii la liziera pădurii se va face cu acordul Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (Legea nr. 26/1996-Codul silvic, Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

◆ Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G.R nr. 930/2005 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă și numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată 2002) și, potrivit legii, cu avizul autorității pentru protecția mediului. Zonele de protecție de-a lungul apelor stabilite conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2, se recomandă a fi amenajate ca spații plantate publice, agrementate corespunzător, peisagistic, prin promenade și elemente de mobilier urban, corelate din punct de vedere funcțional și cu zonele adiacente.

◆ Acordarea autorizațiilor pentru construcții și amenajări în zonele de cadru natural, reprezentate de suprafețe împădurite, ape etc. va ține cont că acestea sunt bunuri naționale, protejate față de care se vor respecta prevederi și norme specifice (distanțe de protecție, destinație și/sau utilizarea terenului etc.), conform legii.

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, în zonele de cadru natural cu potențial pentru turism, odihnă, recreere și sănătate (păduri, ape, relief deosebit) se interzice amplasarea următoarelor categorii de obiective:

- activități poluante (vizuală, olfactivă, fonică) sau care prejudiciază mediul
- unități zootehnice, unități de transport etc.
- unități de gospodărie comunală (stații de epurare, depozite de reziduuri etc.).

◆ Se interzice autorizarea tuturor construcțiilor, amenajărilor și activităților care ar putea prejudicia elementele de cadru natural și antropice, factorii de mediu sau care ar putea afecta zonele învecinate cu caracter protejat (locuire, agrement, etc.).

◆ Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de degradare a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului (v. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului).

• Reglementări privind zonele protejate și fondul construit cu valoare deosebită

◆ Se pot autoriza lucrări de conservare, renovare și reamenajare a clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală, urbanistică), mai ales a celor cu funcțiune de interes general, cu păstrarea caracterului inițial.

◆ Conform datelor furnizate de către D-na Adriana Pescaru care a făcut studiul istoric, la Vulcan se afla următoarele monumente: HD-87184-006 Biserica Romano-Catolică „Adormirea Maicii Domnului”, HD-87184-007 Monumentul în memoria soldatilor, HD-87184-008 Paraul Caprisoara, HD-87184-009 Poalele Vulcanului, HD-87184-010 Vama Vulcan, HD-87184-011 Drumul Roman. Toate au zona de protecție de 50m.

Punctele de coordonate nu se găsesc în Lista monumentelor, ci doar în repertoriul arheologic și rămân în sarcina Primarului să declanșeze procedura de clasare pentru a fi introduse în lista.

Coordonate situri oraș Vulcan

1. Vulcan – Biserica romano-catolică

NR	X (nord)	Y (est)
1	432180,450705	365745,401331
2	432177,259107	365744,932679
3	432177,906403	365741,777110
4	432175,844928	365741,504136
5	432177,970671	365732,204011
6	432179,784925	365732,619316
7	432180,172521	365730,729786
8	432182,576447	365731,318285
9	432183,095337	365729,094979
10	432207,239771	365733,768095
11	432206,845345	365735,658343
12	432210,206543	365736,012153
13	432211,893984	365736,189779

14	432211,194624	365742,833702
15	432209,557836	365742,661409
16	432209,131768	365747,028597
17	432206,933917	365748,589945
18	432205,693901	365748,678518
19	432205,432448	365751,162315
20	432180,183344	365747,222097

2. Vulcan – Monument în memoria soldaților

NR	X (nord)	Y (est)
1	432171,966740	365785,972847
2	432178,176406	365786,505595
3	432177,486696	365793,172790
4	432171,265452	365792,751962

3. Vulcan – Pârâul Căprișoara

NR	X (nord)	Y (est)
1	431597,924168	365273,897622
2	431578,846200	365286,741873
3	431564,015712	365290,499594
4	431547,032039	365282,007758
5	431532,171323	365253,029361
6	431523,254894	365218,849714
7	431520,203830	365200,924713
8	431520,188566	365184,895991
9	431552,976326	365164,608101
10	431581,211686	365159,406850
11	431595,401906	365148,370013
12	431606,486350	365148,394056
13	431629,234875	365181,959764
14	431630,995085	365235,939538
15	431615,048533	365260,829028

4. Vulcan – Poalele Vulcanului

NR	X (nord)	Y (est)
1	429765,586273	366149,847689
2	429786,234117	366150,168042
3	429821,270762	366155,476625
4	429831,628833	366193,024630
5	429829,233963	366203,694448
6	429808,925088	366220,310800
7	429793,066893	366242,556087
8	429778,024219	366256,747289
9	429764,301773	366269,692993
10	429751,979410	366274,041828
11	429728,132262	366265,099148

12	429711,918886	366255,137712
13	429703,662321	366237,447255
14	429701,391728	366213,889859
15	429700,757480	366194,222596
16	429708,864790	366173,954319

5. Vulcan - Vama

NR	X (nord)	Y (est)
1	429337,933520	366147,509864
2	429350,947038	366156,098785
3	429350,686768	366176,399873
4	429350,495535	366191,316021
5	429343,655924	366199,381821
6	429319,972301	366205,870485
7	429305,852896	366213,051288
8	429295,132473	366209,552040
9	429277,290528	366203,728260
10	429254,313190	366196,228238
11	429238,249976	366188,632579
12	429223,414566	366171,454736
13	429222,172366	366159,495868
14	429225,496728	366154,276893
15	429241,470572	366150,787203
16	429262,455118	366149,071486
17	429303,838104	366145,687971

6. Vulcan – Drum roman

NR	X (nord)	Y (est)
1	425846,764686	366743,801178
2	425849,989155	366711,114629
3	425883,904666	366590,290623
4	425896,659918	366562,866038
5	425912,574967	366543,131377
6	425977,400546	366476,352715
7	426082,789739	366420,145146
8	426190,812485	366364,748866
9	426226,109149	366325,173817
10	426281,571595	366269,320860
11	426317,514734	366250,071759
12	426434,556116	366209,639282
13	426525,959978	366162,552444
14	426599,134628	366117,021551
15	426735,303345	365995,313460
16	426744,775284	365985,284348
17	426833,409332	365899,420114
18	426897,098711	365873,472589
19	426920,480271	365871,760380
20	426964,599839	365881,844852

21	427009,792885	365899,512221
22	427054,429278	365934,041959
23	427091,002034	365965,895650
24	427268,270130	366098,846722
25	427367,983434	366187,480770
26	427470,466552	366217,948724
27	427600,647810	366215,178910
28	427685,597028	366186,053464
29	427718,596334	366191,693479
30	427775,146092	366217,948724
31	427894,248094	366226,258166
32	427990,458599	366189,606544
33	428023,143171	366185,979214
34	428088,135073	366206,869468
35	428187,848377	366259,495934
36	428182,942339	366279,120089
37	428081,493984	366224,158586
38	428028,509398	366203,880534
39	427989,806676	366209,639282
40	427982,187760	366213,210649
41	427899,028222	366247,518978
42	427776,669078	366238,549461
43	427703,406439	366205,842926
44	427665,466859	366210,421841
45	427629,396476	366228,218630
46	427532,812674	366235,881318
47	427456,617482	366234,567608
48	427352,503621	366203,091324
49	427282,473333	366138,794529
50	427154,263716	366037,622314
51	427074,019484	365974,300335
52	427031,937152	365941,092509
53	427021,021284	365931,416365
54	426950,702931	365898,921777
55	426910,964124	365891,110672
56	426838,948960	365918,808812
57	426750,314912	366004,673046
58	426647,530466	366094,313642
59	426598,207533	366135,084429
60	426594,870020	366136,552935
61	426537,663764	366168,748264
62	426495,631827	366189,220130
63	426416,313307	366230,933887
64	426355,161298	366248,225145
65	426290,525789	366278,884632
66	426199,121927	366373,058308
67	426093,868995	366428,454588
68	426085,541211	366433,523673
69	425996,043544	366479,296815
70	425968,354500	366504,854715
71	425963,430232	366509,399977
72	425947,152405	366527,631142

73	425913,623075	366557,301901
74	425897,212201	366583,564172
75	425896,282996	366587,081877
76	425865,053871	366689,763368
77	425858,434805	366730,364313
78	425856,713704	366753,050513
79	425863,582077	366795,241943
80	425870,336799	366827,439410
81	425868,680950	366842,208934
82	425834,076877	366911,184345
83	425825,197037	366907,632409
84	425854,085459	366847,633379
85	425860,638489	366833,999187

- **Reglementări privind zona echipării tehnico-edilitare - TE**

- ◆ Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice individuale sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate, după caz, prin documentații PUZ și/sau PUD.

- ◆ Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem local (individual) se face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață al populației:

- alimentarea cu apă prin puț forat va respecta min. 10,00m față de surse poluante.
 - apele uzate provenite de la locuințe neracordate la sistemul de canalizare se face prin instalații de preepurare monobloc, de grup, sau fose septice vidanjabile individuale, proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la min. 10,00m față de locuințe sau alte obiective cu caracter protejat.
 - anexele gospodărești (latrine, cotețe, grajduri etc.) se retrag la min. 10,00m față de surse de apă, respectiv față de cea mai apropiată locuință sau altă zonă protejată.

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare în zonă, cu condiția respectării documentațiilor specifice cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate (v. HGR nr. 930/2005 – Zone de protecție sanitară).

◆ Pentru stațiile de captare a apei zona de protecție sanitară în regim sever va avea o distanță de min. 100m în amonte și 25m în aval, iar pentru stația de tratare a apei min. 20m de la zidurile exterioare ale instalațiilor, conform HGR nr. 930/2005, cap.IV, art.18,19.

◆ Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă, a puțurilor și stațiilor de captare a apei, a stațiilor de pompare etc., se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

◆ Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale de pe spațiul public, evitându-se pe timpul iernii înghețul apei pe trotuare și pe alte circulații publice.

◆ Se vor autoriza orice fel de măsuri specifice (îndiguiri, drenaje, plantări, desecări) pentru eliminarea riscurilor naturale de inundabilitate, tasare, alunecări etc. în zonele de risc identificate și delimitate grafic (v. pl. nr.2 și pl. nr. 3).

◆ Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

◆ Se pot autoriza orice fel de lucrări care contribuie la îmbunătățirea stării malurilor ce constituie albia apelor (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc).

◆ Autorizarea construirii în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor de infrastructură și a culoarelor pentru rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electrice, termice, gaze etc.) este interzisă (v. HGR nr. 525/1996, republicată 2002), art. 11.

◆ Autorizarea construcțiilor față de liniile electrice aeriene – LEA, va respecta culoarele minime de protecție ale acestora (20m pentru 110 KV, respectiv 15m pentru 20 KV), aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, interdicția de construire impusă, încetează.

● **Reglementări privind zona de gospodărie comunală - GC**

◆ Se vor prevedea și se pot autoriza amenajări de platforme gospodărești pentru poziționări de containere/euro-pubele necesare presortării, depozitării și colectării reziduurilor, în special în zonele aglomerate sau cu caracter protejat. Se vor respecta normele și reglementările referitoare la depozitarea, colectarea, transportul și neutralizarea deșeurilor solide conf. OMS nr. 536/1997, cap.V.

◆ Norme și reglementări referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997):

- Se interzice depozitarea reziduurilor în alte locuri decât cele autorizate sanitar.
- Precolectarea/colectarea reziduurilor se face în recipiente acoperite, ușor accesibile, rezistente la solicitări mecano-chimice și care se pot dezinfecta.
- Precolectarea se face în pungă de plastic cu un volum superior recipientului.

- Reziduurile stradale se colectează de asemenea în recipiente acoperite, amplasate în spații special amenajate și urmează filiera de neutralizare a celor menajere.
- Deșeurile urbane se presortează în componente reciclabile și nereciclabile în recipiente diferențiate (sticlă, plastic, hârtie, organice, biodegradabile etc.)
- Deșeurile vegetale se reciclează prin compost, la locul de producere, devenind potențial îngrășământ natural. Se interzice depozitarea substanțelor toxice în cele destinate compostului. Deșeurile din construcții se colectează separat. Se interzice depunerea deșeurilor spitalicești în containerele clădirilor de locuit.
- Transportul prin utilaje corespunzătoare, dezinfectate.
- Se vor asigura, unde este cazul, perdele protective arboricole din specii specifice rezistente la poluare (în special pe direcția vânturilor dominante).
- Sistemul individual de neutralizare a reziduurilor se permite doar în mediul rural, locul să nu permită dezvoltarea insectelor/rozătoarelor, să nu producă disconfort, să nu impurifice mediul și să se situeze la min. 10m față de ferestrele locuințelor.

◆ Se vor autoriza orice fel de lucrări și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate. Dintre măsurile ce vizează ameliorarea salubrității se amintesc (v. cap. 2.1.1.- Salubritate, din prezentul Regulament):

- Poziționarea eficientă a punctelor/platformelor de depozitare/colectare;
- Asigurarea recipientelor optime, eventual cu presortare în scopul reciclării;
- Interzicerea depozitării arbitrare a reziduurilor, mai ales a celor ce comportă riscuri (spitalicești, toxice, cadavre animaliere etc.), în zone protejate;
- Interzicerea creșterii și sacrificării animalelor mari, mai ales în zona centrală.

Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

◆ Se pot autoriza lucrări de extindere/amenajare a cimitirului, cu prevederea distanței minime de protecție (50,00m) față de zone protejate (locuințe, dotări etc.) conform Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 art. 10,11.

◆ Autorizarea construirii în zona cimitirului se va face cu condiția respectării distanței de protecție sanitară de min. 50,00m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 art. 10,11.

◆ Se interzice depunerea cadavrelor animaliere în alte locuri decât în cimitire special amenajate sau în puțuri seci pentru care se vor prevedea distanțe minime de protecție sanitară (R=200m, conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997, art. 10,11).

◆ Conform art. 6 din Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 se interzice amplasarea în zonele cu potențial pentru turism, odihnă, agrement, recreere, sănătate (zone de cadru natural: păduri, relief deosebit și variat, ape etc.) a unităților de gospodărie comunală (stații de epurare, platforme de gunoi, cimitire etc.)

◆ Conform Ordinului Ministrului Sănătății, nr.536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art.10,11,12,13) zonele de protecție sanitară între zone protejate și unități care produc disconfort se stabilesc ca formă, mărime și amenajări pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății umane (prin zone protejate se înțelege: zone de locuit, parc, rezervații naturale, locuri de odihnă și recreere, dotări social-culturale și

medicale și chiar unități economice ce necesită factori de mediu nepoluati – art.8, caz în care concentrațiile nu vor depăși limitele maxim admisibile de poluare – art.9). În caz contrar, distanțele minime de protecție sanitară sunt cele prevăzute în art.11. De asemenea, în zonele de protecție sanitară se interzic culturile agricole în scop alimentar și furajer precum și amplasarea altor obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție (conf. art.12, 13 din OMS nr. 536/1997).

• **Reglementări privind zona căilor de comunicații și transport - CC**

◆ Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, traversările pietonale etc. Până la detalierea prin proiecte de specialitate se instituie, după caz, interdicție temporară de construire (v. pl. Reglementări - profiluri transversale).

◆ În cazul în care ampriza străzilor propuse afectează proprietatea privată, se va face uz de Legea nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

◆ Intervențiile la nivelul circulației carosabile existente (completări, lărgiri etc.), se vor autoriza doar cu elaborarea documentațiilor de specialitate aprobate, mai ales pentru materializarea profilurilor transversale, a intersecțiilor și a parcajelor.

◆ Autorizarea intervențiilor în zona drumurilor publice se va face prin proiecte ce vor respecta normele tehnice de construire și exploatare și cu avizul de specialitate al administrației publice (vezi HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - art. 18).

◆ Obiectivele de interes public vor avea asigurate toate facilitățile necesare accesului carosabil și pietonal, parcarilor etc., inclusiv pentru persoane cu dizabilități și dificultăți de deplasare (rampe, platforme mobile etc., funcție de obiectiv).

◆ Pentru trasele DN, DJ, DC se vor prevedea distanțe minime și benzi de protecție plantate (v. pl. Reglementări – profiluri transversale), în concordanță cu dispozițiile Ministerului Transporturilor și prin corelare cu normativele tehnice în vigoare (în extravilan, zonele de protecție sunt pentru: DN–22m din ax, DJ–20m din ax și DC–18m din ax, conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 18).

• **Alte reglementări specifice privind condițiile de construibilitate și îmbunătățirea confortului urban**

◆ Regimul de aliniere pentru construcțiile propuse va fi cel al clădirilor existente sau cel corespunzător profilului transversal (v. pl. Reglementări). Instituțiile publice (v. cap.3.1.1 și 4.3.2) se vor retrage cu cel puțin 4,0 m față de aliniament.

◆ Se recomandă: evitarea construirii cu calcan, cuplarea la calcane existente, unitate stilistică, finalizarea construcțiilor existente, renovarea și reabilitarea construcțiilor degradate, revitalizarea spațiilor plantate și a celor de agrement, crearea fronturilor continue, eventual cu alveole de odihnă (spații verzi) la nivel pietonal etc.

◆ În cazul în care se propune depășirea regimului mediu de înălțime al zonei (v.cap.3.4.1.), funcție de caracterul obiectivului și din considerente arhitectonice sau compozițional-urbanistice, justificarea soluției de integrare se va face prin PUZ, PUD, fără ca obiectivul să facă notă distonantă cu construcțiile existente învecinate.

◆ În vederea obținerii unei densități construite rezonabile, la eliberarea Certificatului de urbanism se va solicita respectarea indicilor urbanistici maxim admisibili POT, CUT, stabiliți pentru zona respectivă, prin corelare cu indicii

existenți sau stabiliți prin studii de fezabilitate (v.cap.5 - UTR). Se va solicita respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcției conform cap.3.

◆ Se va evita/interzice, după caz, amplasarea unităților de tip urban perturbatoare (fonic, vizual etc.), de ex. restaurante, discoteci etc., la mai puțin de 100,00m față de subzone cu caracter protejat (locuințe, spitale, creșe, grădinițe, lăcașuri de cult etc.) și fără măsuri suplimentare de prevenire și eliminare a efectelor (antifonare, protecții prin paravane, gard viu, limitarea programului de activitate până la orele 22.00 etc.).

◆ Se vor evita/interzice, după caz și în funcție de condițiile locale, următoarele: platforme de întreținere/service auto pentru mai mult de cinci autovehicule și fără asigurarea distanțelor și măsurilor minime de protecție față de vecinătăți; curățătorii chimice poluante, depozite de deșeuri și materiale refolosibile; depozite de materiale toxice, inflamabile, explozibile; activități poluante cu grad ridicat de risc tehnologic; activități de producție/depozitare (sau vizibile dinspre spațiul public); terasamente care afectează sau folosesc spațiul public sau parcele vecine; scurgerea apelor pe parcele vecine, împiedicarea evacuării apelor meteorice

◆ Se va solicita la autorizarea construcțiilor, după caz, prevederea adăposturilor de ALA cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind construcțiile pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 - Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

◆ Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta condițiile și recomandările studiului geotehnic, cu privire la eventualele caracteristici critice ale terenului, mai ales în cazul zonelor expuse riscurilor naturale (inundabilitate, alunecări, tasări etc.).

Întocmit, arh. Adrian Sârbu