

# FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIREA PROIECTULUI** : PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA VĂRĂDIA  
REGULAMENT

**BENEFICIAR** : PRIMĂRIA COMUNEI VĂRĂDIA

**FAZA** : P.U.G.

**PROIECTANT** : B.I.A. „C. MATEI”

**PROIECT Nr.** : 5/2017

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

# FOAIE DE CAPĂT

<b>DENUMIREA PROIECTULUI</b>	<b>:PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VĂRĂDIA</b>
<b>BENEFICIAR</b>	<b>:PRIMĂRIA COMUNEI VĂRĂDIA</b>
<b>FAZA</b>	<b>: P.U.G.</b>
<b>PROIECTANT</b>	<b>: B.I.A. „C. MATEI”</b>
<b>PROIECT Nr.</b>	<b>:5/2017</b>

## **BORDEROU GENERAL**

### **A. PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL 1. MEMORIU GENERAL**

Foaie de capăt

Borderou memoriu general

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii-măsuri în continuare
5. Anexe

#### **VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- Dispoziții generale
- Reguri de bază privind modul de ocupare a terenurilor
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
- Zonificare funcțională
- Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan
- Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din intravilan
- Condiții de protecția rețelelor edilitare și servituți impuse de către acestea vecinătăților
- Unități teritoriale de referință

### **B. PIESE DESENATE**

-Încadrare în teritoriu	pl.A.01	sc.1:50.000
-Situția existentă-disfuncționalități VĂRĂDIA	pl.A.02	sc.1:5000
-Reglementări urbanistice VĂRĂDIA	pl.A.03	sc.1:5000
-Situția existentă-disfuncționalități MERCINA		
-Reglementări urbanistice MERCINA	pl.A.04	sc.1:5000
-Obiective de utilitate publică		
-Proprietatea asupra terenurilor VĂRĂDIA	pl.A.05	sc.1:5000
-Obiective de utilitate publică		
-Proprietatea asupra terenurilor Mercina	pl.A.05	sc.1:5000
-Monumente de arhitectură și situri Vărădia	pl.A.06	sc.1:5000
-Monumente de arhitectură și situri Mercina	pl.A.07	sc.1:5000

**BORDEROU  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Foaie de capăt  
Colectiv de elaborare  
Borderou regulament local de urbanism

**1. DISPOZIȚII GENERALE**

Rolul regulamentului de urbanism  
Baza legală a elaborării  
Domeniul de aplicare

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

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;  
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

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

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii  
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii  
Reguli cu privire la echiparea edilitară  
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții  
Reguli de asigurare și amplasare a spațiilor verzi și a împrejurimilor

**4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Zone și subzone funcționale

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

ZC	Zona centrală
ZL	Zona locuințe
ZIS	Zona de instituții și servicii
ZID	Zonă unități industriale și depozitare
ZA	Zonă unități agricole
ZSP	Zona de spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
ZGC	Zona de gospodărie comunală

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

ZTE Zonă de echipare edilitară  
ZCC Zonă, căi de comunicații

**6. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

TA Terenuri agricole  
TF Terenuri forestiere  
TH Terenuri aflate permanent sub ape  
TC Terenuri ocupate de căi de comunicații  
TN Terenuri neproductive  
TS Terenuri speciale

**7. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR**

Rețele de alimentare cu apă  
Rețele ce canalizare  
Rețele de energie electrică

**8. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

## **DISPOZIȚII GENERALE**

### **Rolul Regulamentului local de urbanism**

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriului administrativ al comunei Vărădia.
- 1.2 Regulamentul local de urbanism completează Planul Urbanistic General, explicitând și detaliind prevederile cu caracter general.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism se constituie într-un act de autoritate al administrației publice locale, și se aprobă, având la bază avizele factorilor interesați, în conformitate cu Legea 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Legii 50 din 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată.
- 1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (P.U.D; P.U.Z), pentru părți ale teritoriului localității se schimbă concepția generală care a stat la baza elaborării planului urbanistic general aprobat este necesară modificarea/completarea acestuia.
- 1.5 Prezentul Plan Urbanistic General al comunei Vărădia, implicit Regulamentul local de urbanism se face cu respectarea avizelor/aprobărilor inițiale.

### **BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

2.1 Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza prevederilor din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificate și completate, coroborat cu celelalte acte normative specifice sau complementare, dintre care menționăm:

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

- Legea nr. 18/1991, privind Fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind Administrația publică locală, modificată și completată;
- Legea nr.10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului, modificată prin Legea nr. 119/1999;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.107/1996, privind gospodărirea apelor;
- Ordinul comun MLPAT nr.16/N/1999 și MAPPM nr.214/1998, pentru aprobarea procedurilor de promovare și de emitere a Acordului de mediu la PUG-uri;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 de aprobare a reglementărilor tehnice de elaborare a PUG;
- Legea nr.54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 2137/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
- H.G. 101/1997, privind aprobarea caracterului și mărimii zonelor de protecție sanitară
- Ordinul 44/1998 al MT de aprobare a normelor privind protecția mediului, ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;
- Ordinul 45/1998 al MT, privind normele tehnice de proiectare, construire și modernizare a drumurilor;
- Ordinul 47/1998 al MT privind amplasarea lucrărilor tehnico-eilitare în zona drumului;
- Ordinul 48/1998 al MT privind amplasarea balastierelor în zona drumului și a podurilor;
- Ordinul 50 al MT privind normele tehnice de proiectare pentru proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul 57/1/19997 al MT privind aprobarea normelor pentru aprobarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumului;
- Ordonanța 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul 158/1996, privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor;

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

- Legea nr.33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- HG 583/1996, privind Regulamentul pentru efectuarea cercetării în vederea stabilirii cauzei de utilitate publică;
- HG 531/1992
- Legea nr. 41/1995, Privind patrimoniul cultural național, lege pentru aprobarea OG 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației

2.2.La elaborarea Regulamentului de urbanism pentru comuna Vărădia au fost preluate și actualizate prevederile cuprinse în următoarele documentații de urbanism și amenajare a teritoriului:

- Planul de amenajare a teritoriului național elaborat de Urban Proiect secțiunea căi de comunicații-aprobat prin Legea nr. 71/1996;
- Planul de amenajare a teritoriului județului Caraș-Severin,
- Documentațiile anterioare elaborate pentru comuna Vărădia

## **DOMENIUL DE APLICARE**

3.1.Planul Urbanistic General împreună cu regulamentul de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Vărădia.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii, figurat în planșele de reglementări, va fi marcat în teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare.

3.3. Zonificarea funcțională a celor două localități se stabilește în funcție de categoriile de activități și de ponderea acestora în teritoriu și este evidențiată în planșa de reglementări. Pe baza acestor reglementări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei de reglementări care cuprinde delimitarea UTR-urilor.

3.5. UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcție dominantă, cu o posibilă omogenitate



funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale.

3.6. UTR-urile s-au delimitat pe limite naturale (ape, drumuri, etc) sau în funcție de starea clădirilor și s-au delimitat pe intravilanul propus.

Un UTR poate să cuprindă o singură zonă sau mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

Pe teritoriul comunei Vărădia au fost delimitate un număr de 17 UTR-uri.

## **TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.**

Secțiunea 4 – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Construcțiile se amplasează de regulă în intravilanul localităților; în cazuri speciale sau în condiții deosebite, pot fi amplasate în extravilan, indiferent de categoria de folosință a terenului, în condițiile legii.

4.2. Autorizație de construire va fi eliberată în condițiile Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

4.3. Terenuri agricole în extravilan

4.3.1. Terenurile agricole din extravilan pot fi: arabil, vii, livezi, fânețe și cele ocupate cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamente silvice, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajări piscicole, drumuri tehnologice și pentru exploatarea agricolă și terenuri neproductive, care nu pot fi amenajate pentru producția agricolă.

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

4.3.3. Utilizări permise

Pot fi autorizate lucrări de construire în extravilan, pe terenuri agricole situate în afara zonelor protejate, pentru:

- Construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care deservește producția agricolă, fără a fi delimitate ca trup al localității. Nu se includ în

această categorie construcțiile de locuințe sau alte categorii de lucrări cu caracter permanent;

- Lucrări de utilitate publică de interes național, zonal sau local, admise în condițiile legii 18/1991, aprobate de organismele competente;
- Rețele tehnico-edilitare care se amplasează de regulă grupat, în imediata vecinătate a căilor de circulație;
- Construcțiile care prin natura lor nu pot fi incluse în intravilan, definite ca atare de Legea nr. 18/1991 art.70.

4.3.4. Utilizări permise cu condiții – Construcțiile amplasate în extravilan, vor respecta următoarele condiții:

- raportat la program, vor avea procente minime de ocupare a terenului;
- se vor autoriza numai în urma obținerii Acordului de mediu
- vor fi amplasate în condițiile OMS nr.119/2014;
- se va obține scoaterea temporară sau definitivă a terenului din circuitul agricol;
- se va obține avizul organismelor competente pentru amplasarea în zone cu resurse ale subsolului identificate;
- aprobarea amplasării construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului se va face pe bază de studii de specialitate, aprobate de organismele specializate în protecția mediului.
- Se pot amplasa construcții de locuințe (permanente sau sezoniere), cu anexele aferente pe terenuri cu categorie de folosință IV-V, cu condiția asigurării echipării edilitare în sistem individual.

4.3.5. Utilizări interzise: nu se admit construcții pe terenuri afectate de lucrări de îmbunătățiri funciare iar în terenurile cu vii și livezi doar cele prevăzute în Legea 18/1991 art.71.

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

4.4. Terenuri agricole în intravilan.

4.4.1. Sunt terenuri situate într-o suprafață relativ compactă sau în trupuri ale localității, ocupate sau destinate construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

4.4.2. Limita intravilanului este stabilită în planșa de reglementări și reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a localității ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor, delimitată topografic, ce va fi marcată pe teren prin borne, conform legii.

4.4.3. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări, cu respectarea condițiilor impuse prin lege, de prezentul regulament și a normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenului.

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

4.4.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse prin lege și prin prezentul regulament.

4.4.5. Utilizări permise cu condiții: în zonele cu restricții, pe planșa de reglementări, ca urmare a condițiilor geotehnice, autorizarea se va face cu respectarea condițiilor impuse prin studii geotehnice.

4.4.6. Utilizări interzise: pentru terenurile care au fost rezervate prin documentații de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, se interzice autorizarea executării de lucrări cu caracter definitiv pentru alte obiective.

#### 4.5. Suprafețe împădurite.

4.5.1. Suprafețele împădurite sunt de regulă terenuri cu destinație forestieră, de regulă suprafețe ocupate de păduri cu suprafață mai mare de 0,25 ha, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Delimitarea terenului cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii de către organele administrației publice centrale se comunică prin Ordinul Ministerului Mediului.

4.5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional și cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice, cantoane silvice, drumuri forestiere, păstrăvării, sau a lucrărilor de utilitate publică.

Pensiunile, cabanele și alte construcții sau amenajări destinate turismului, vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Mediului și Ministerului Turismului.

4.5.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă după obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât cele silvice, de la organele silvice județene pentru terenurile cu suprafață sub 1 ha, de la Ministerul mediului pentru suprafețe de până la 100 ha și de la guvern pentru terenuri mai mari de 100 ha.

4.5.4. Utilizări permise: Lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute de Legea 26/1996 – Codul Silvic, respectiv construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele, linii electrice de înaltă tensiune și construcțiile aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor, obiective turistice aprobate conform legii.

4.5.5. Utilizări permise cu condiții: construcții și amenajări specifice sectorului forestier, cantoane, drumuri și căi ferate forestiere, păstrăvării, construcții pentru turism amplasate la liziera pădurii.

4.5.6. Utilizări interzise: orice fel de construcții cu excepția celor de mai sus.

#### 4.6. Resursele subsolului.

4.6.1. Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului, respectiv: hidrocarburi, roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase și neferoase, metale nobile și rare, roci utile, ape minerale, nămoluri terapeutice, ape geotermale și gaze necombustibile, sunt definite ca resurse ale subsolului.

4.6.2. Autorizarea construcțiilor definitive, altele decât cele industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor subsolului în zonele delimitate conform legii este interzisă.

4.6.3. În zone cu resurse ale subsolului identificate în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se eliberează cu acceptul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale

4.6.4. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii se comunică consiliului județean prin Ordin al Președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

4.6.5. Utilizări permise: construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

4.6.6. Utilizări permise cu condiții: lucrări necesare protecției perimetrelor de exploatare cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Naturale.

4.6.7. Utilizări interzise: Orice fel de construcții cu caracter definitiv cu excepția celor pentru exploatare, prelucrare și transportul resurselor valorificate ale subsolului.

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

#### 4.7. Resurse de apă

4.7.1. Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal a apei la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară ale captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de contaminare.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza studiilor hidrogeologice, avizul organelor competente și sunt preluate în P.U.G.

4.7.2. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor pentru poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de ape, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor anterior menționate este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

4.7.3. Zonele de protecție se vor institui odată cu punerea în funcțiune a lucrărilor.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

4.7.4. Zonele de protecție cu grade diferite de risc, cuprind, zona de protecție cu regim sever și perimetrul de restricție hidrogeologică.

4.7.5. Pentru protecția captărilor din râuri, zona de protecție sanitară cu regim sever se va delimita după caracteristicile albiei

Dimensionarea minimă a acesteia va fi:

- |  |       |
|--|-------|
| - Pe direcția amonte de priză          | 100 m |
| - Pe direcția aval de priză            | 25 m  |
| - Lateral stînga-dreapta față de priză | 25 m  |

4.7.6. dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru construcțiile aferente lucrărilor de alimentare cu apă (stații de pompare, instalații de îmbunătățire a calității apei, decantoare, filtre, stații de dezinfectie, stații de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoare îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție) se vor face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stație de pompare : 10m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare : 20m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;
- instalații de tratare : 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- rezervoare îngropate: 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- conducte de aducțiune: 30 de metri față de orice sursă potențială de contaminare;
- rețele de distribuție : 3m
- fântâni : 10 m față de orice sursă de poluare

4.7.7. Utilizări permise: - captări de apă, lucrări de prevenire și combatere a eroziunii solului.

4.7.8. Utilizări permise cu condiții – lucrări pentru poduri, lucrări necesare traversării cursurilor de apă, a conductelor pentru utilități tehnico edilitare, cu condiția luării de măsuri pentru prevenirea deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Este obligatorie obținerea avizului organelor competente în gospodărirea apelor.

4.7.9. Utilizări interzise: orice fel de construcții în zona captărilor de apă.

Terenurie incluse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, pentru orice fel de culturi, dar cu interzicerea:

- utilizării îngrășămintelor naturale

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

- utilizării substanțelor fitofarmaceutice care nu se degradează într-un timp mai scurt de 10 zile
- irigații cu ape uzate, chiar epurate complet
- crescătoriilor de animale și depozitării gunoaielor rezultate.

În afara măsurilor restrictive cu privire la exploatarea agricolă a terenurilor cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție, pe aceste terenuri sunt interzise:

- executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum grajduri, silozuri de cereale, depozite de îngrășăminte și de produse fitosanitare, etc;
- amplasarea de șantiere de construcții și depozite de materiale aferente;
- amplasarea de căi rutiere, linii de garare, parcări și alte unități de transport de mărfuri;
- amplasarea de campinguri, terenuri de sport, stranduri;
- spălarea de mașini și efectuarea schimburilor de ulei;
- balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră și orice alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor;
- realizarea de activități miniere prin care se îndepărtează stratul protector, se produc explozii ce produc fisuri sau care creează posibilitatea acumulării de apă;
- pășunatul animalelor și însilozarea nutrețurilor;
- folosirea îngrășămintelor naturale sau de sinteză precum și depozitarea lor în spații deschise unde pot fi spălate de ape din precipitații și antrenate în subteran;
- amplasarea de sere;
- depozitarea de carburanți, lubrefianți, combustibili solizi;
- transportul pe conducte de ape uzate și substanțe poluante de orice fel;
- amplasarea de bazine pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- executarea de lucrări de canalizare și drenaje;
- amplasarea de iazuri piscicole.

Pentru surse existente și în situații bine justificate, se admit excepții de la situațiile de mai sus, cu avizul inspectoratelor de poliție sanitară și medicină preventivă, cu respectarea următoarelor condiții:

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

- asigurarea cu sisteme de canalizare a clădirilor de locuit și a obiectivelor economice și social culturale;
- captarea apelor de șiroire prin canale adecvate și dirijarea lor în afara zonelor de protecție sanitară;
- desființarea puțurilor absorbante, a haznalelor și a latrinelor.

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. În zonele de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise toate activitățile menționate, pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

- amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
- efectuarea de explozii și excavații de orice fel;
- depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalației. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe impurificatoare;
- traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.

În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru apele de suprafață, sunt de asemenea interzise:

- deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate complet;
- pescuitul și scăldatul;
- recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăpatul animalelor;
- terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante neperene, de plante păioase și pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă.

Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

- utilizarea îngrășămintelor animaliere sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
- irigarea cu ape care nu au caracter de potabilitate;
- culturi care necesită lucrări de irigare frecventă sau folosirea tracțiunii animale.



În zona de protecție sanitară cu regim sever, se vor lua următoarele măsuri de protecție constructive și de exploatare:

- cel care exploatează lucrările de captare pentru ape subterane trebuie să aibă în proprietate cel puțin suprafața de teren aferentă zonei de protecție sanitară cu regim sever, cu toate drepturile ce decurg;
- nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului;
- terenul aferent zonei sanitare cu regim sever de protecție va fi protejat împotriva eroziunilor și a inundațiilor;
- toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, pâlnii de explozii, vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant;
- lucrările și instalațiile de captare a apei vor fi apărute împotriva inundațiilor prin lucrări specifice conform normativelor tehnice în vigoare, în cazul captărilor de mal întreaga arie aferentă zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi îndiguită, cu respectarea normelor tehnice specifice.

#### 4.8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

4.8.1. Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat, desemnată, reglementată sau gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele.

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

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

4.8.3. Autoritățile administrației publice locale asigură informarea agenților economici și a turiștilor, cu privire la existența în zonă a ariilor naturale protejate, la regulile și restricțiile stabilite precum și la sancțiunile aplicabile în cazul nerespectării acestora.

4.8.4. utilizări permise: În zonele protejate sunt permise lucrări de utilitate publică de interes național aprobate de organele competente.

4.8.5. Utilizări permise cu condiții: Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu respectarea condițiilor conținute în avizele serviciilor publice descentralizate.

4.8.6. Utilizări interzise: Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea, configurația arhitecturală sau amplasament pot afecta specificitatea zonelor cu regim de protecție, precum și a zonelor peisagistice cu valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural care depreciază valoarea peisajului.

#### 4.9. Zone construite protejate

4.9.1. Patrimoniul cultural național construit este constituit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele de specialitate centrale și locale. Ele sunt marcate în planșa aferentă din PUG și sunt delimitate topografic. Prin instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice se asigură:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural și peisagistic, prin înlăturarea sau diminuarea factorilor nocivi de poluare;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în zona de protecție a monumentelor istorice prin demolări sau construcții noi;
- păstrarea potențialului arheologic prin cercetarea și supravegherea tuturor lucrărilor care se efectuează în profunzimea solului;
- studiile de specialitate întocmite pentru delimitarea și folosirea terenurilor și construcțiilor incluse în zonele de protecție avizate de organele interesate în modul de gospodărire a suprafețelor și a imobilelor respective, vor fi analizate și aprobate de comisia de specialitate pentru monumentele istorice și vor fi incluse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului.

- Instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice asigură conservarea și valorificarea cadrului arhitectural și urbanistic al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă.

4.9.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și cuprinse în lista aprobată prin hotărârea consiliului județean se face cu avizul serviciului public descentralizat din județ.

Autorizarea lucrărilor de intervenții care au ca obiect, cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, funcție de categoria acestuia, se va face cu avizul conform al Comisiei zonale sau al Ministerului Culturii, după caz, în condițiile stabilite prin lege.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentului prin dimensiune sau amplasare necesită elaborarea de studii de specialitate, avizate și aprobate conform legii.

Construcțiile noi nu trebuie să afecteze prin volumetrie sau aspect exterior obiectivele în conservare, sau incluse într-un sit protejat.

4.9.3. Utilizări permise: lucrări de utilitate publică de interes național, pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

4.9.4. Utilizări permise cu condiții: toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme.

4.9.5. Utilizări interzise: orice fel de construcții sau amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

## **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **5.1. Expunere la riscuri naturale**

5.1.1 Prin riscuri naturale se înțeleg alunecările de teren, scurgerile de torenți, eroziuni, dizlocări de stânci, zone inundabile care sunt delimitate în PUG și se vor înscrie în cadastru.

Riscurile naturale avute în vedere în prezentul articol sunt cele de natură: hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

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

5.1.3. Utilizări permise – construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea sau devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc).

5.1.4. Utilizări permise cu condiții : orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii 10/1995, cu modificările și completările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate la pct.5.1.1. cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice; desecări, consolidări ale terenului, aprobate și de Autoritatea de Protecție a Mediului.

Se va respecta normativul de proiectare antiseismică P110/1995, la construcțiile de orice categorie.

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

Delimitarea zonelor de risc este necesară întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

## 5.2. Expunere la riscuri tehnologice

5.2.1. În sensul prezentului regulament, riscuri tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a localităților, apei sau solului și sunt factori generatori de accidente majore datorate activității umane. Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activităților industriale, producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase, ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului sau solului.

- riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații ca surse de zgomot și poluare.

- riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții speciale, amenajări și îndiguiri.

5.2.2. Servituțile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică. Servituțile se impun prin delimitarea zonelor de protecție a construcțiilor și activităților de utilitate publică ce produc riscuri tehnologice transpuse pe planșa de reglementări (este vorba de culoarele de protecție a liniilor electrice, stație de epurare, haldina de gunoi).

5.2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.2.4. Distanțele minime de protecție între zonele construite și unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și suportă unele riscuri pentru sănătatea publică, se stabilesc prin norme sanitare astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor aerului și solului, stabilite conform Art 11 din OMS nr. 119/2014, sunt:

- ferme de cabaline, între 6-20 cap.	50m
- ferme de cabaline peste 20 cap	100m
- ferme și crescătorii de taurine 6-50 cap.	50m
- ferme și crescătorii de taurine 51-200 cap	100m
- ferme și crescătorii de taurine 201-500cap	200m
- ferme și crescătorii de taurine peste 500 cap.	500m
- ferme de păsări între 51-100cap.	50m
- ferme de păsări între 101-5000 cap.	500m
- ferme de păsări cu peste 5000 cap. și complexuri avicole industriale	1000m
- ferme de ovine/caprine	100m
- ferme de porci între 7-20cap.	100m

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

- ferme de porci între 21-50 cap.	200m
- ferme de porci între 51-1000cap	500m
- complexe de porci între 1.000-10.000 cap	1000m
- complexe de porci cu peste 10.000 cap.	1500m
- ferme și crescătorii de iepuri între 100-5000 cap	100m
- ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5000 cap	200m
- ferme și crescătorii de struți	500m
- ferme și crescătorii de melci	50m
- spitale, clinici veterinare	50m
- grajduri de izolare și carantină ptr. animale	100m
- adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100m
- abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziții animale	500m
- depozite ptr.colectarea și păstrarea prod. de orig. anim.	300m
- platforme depozitare dejectii animaliere,platf.comunale	500m
- platforme depozitare dejectii porcine	1000m
- stații de epurare ape uzate ferme porcine	1000m
- silozuri, stații de tratare a semințelor	200m
- stații de epurare a apelor uzate	300m
- stații de epurare tip modular(containere)	100m
- stații de epurare ape uzate industriale	300m
- paturi de uscare a nămolurilor	300m
- bazine deschise ptr. fermentarea nămolurilor	500m
- depozite controlate, deșeuri periculoase și nepericuloase	1000m
- incinerare deșeuri periculoase și nepericuloase	500m
- crematorii umane	1000m
- autobazele serviciilor de salubritate	200m
- stații de preparare mixturi asfaltice	500m
- baze de utilaje ale întreprinderilor de transport	50m
- depozite de combustibili, fier vechi, lemn	50m
- parcuri eoliene	1000m
- parcuri fotovoltaice	500m
- cimitire și incineratoare animale de companie	200m
- cimitire umane	50m
- rampe de transfer deșeuri	200m

Rețelele de canalizare se vor amplasa față de fundația clădirilor la o distanță de 2,00m și la o distanță de 1,50m față de arbori.

În baza studiului de impact se emite acordul de mediu care este actul juridic prin care se stabilesc condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere a impactului asupra mediului.

Se pot autoriza construcțiile care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin planul urbanistic.

5.3.4. Utilizări permise – orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

5.3.5. Utilizări permise condiții – construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

5.3.6. Utilizări interzise – Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă, pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

#### 5.4. Asigurarea echipării edilitare.

5.4.1. Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localității funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport, cu respectarea protecției mediului ambiant.

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

5.4.3. Autorizarea executării construcțiilor nu se face decât după asigurarea surselor de finanțare pentru lucrările de echipare edilitară. Orice construcții și amenajări se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente.

5.4.4. Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia de regulă se asigură prin bugetele locale.

Autoritățile publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționată de posibilitățile financiare a executării acestora.

Extinderea rețelelor existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțare totală sau parțială a acestor lucrări din fonduri europene sau de către investitorii interesați.

## 5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.5.1. Destinația terenurilor reprezintă modul de utilizare a acestora conform funcțiunilor prevăzute în reglementările cuprinse în PUG.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară în localitate într-o anumită perioadă de timp localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Țesutul urban reprezintă structura zonei constituită în timp determinată de tradiția culturală, condiții de mediu și care este definită de configurația tramei stradale și a parcelelor, a volumetriei, de distribuția spațiilor publice.

5.2.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de un țesut urban și conformare spațială proprii.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în prezentul regulament în cap.V privind prevederile la nivel de zone funcționale

## 5.6. Procentul de ocupare a terenurilor.

5.6.1. Procentul de ocupare, P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol a construcțiilor și suprafața lotului pe care acestea se amplasează.

Suprafața construită la sol este suprafața construcțiilor principale a anexelor a căilor de acces și staționare.



În baza studiului de impact se emite acordul de mediu care este actul juridic prin care se stabilesc condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere a impactului asupra mediului.

Se pot autoriza construcțiile care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin planul urbanistic.

5.3.4. Utilizări permise – orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

5.3.5. Utilizări permise condiții – construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

5.3.6. Utilizări interzise – Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă, pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

#### 5.4. Asigurarea echipării edilitare.

5.4.1. Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localității funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport, cu respectarea protecției mediului ambiant.

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

5.4.3. Autorizarea executării construcțiilor nu se face decât după asigurarea surselor de finanțare pentru lucrările de echipare edilitară. Orice construcții și amenajări se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente.

5.4.4. Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acestora de regulă se asigură prin bugetele locale.

Autoritățile publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționată de posibilitățile financiare a executării acestora.

Extinderea rețelelor existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțare totală sau parțială a acestor lucrări din fonduri europene sau de către investitorii interesați.

## 5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.5.1. Destinația terenurilor reprezintă modul de utilizare a acestora conform funcțiunilor prevăzute în reglementările cuprinse în PUG.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară în localitate într-o anumită perioadă de timp localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Țesutul urban reprezintă structura zonei constituită în timp determinată de tradiția culturală, condiții de mediu și care este definită de configurația tramei stradale și a parcelelor, a volumetriei, de distribuția spațiilor publice.

5.2.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de un țesut urban și conformare spațială proprii.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în prezentul regulament în cap.V privind prevederile la nivel de zone funcționale

## 5.6. Procentul de ocupare a terenurilor.

5.6.1. Procentul de ocupare, P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol a construcțiilor și suprafața lotului pe care acestea se amplasează.

Suprafața construită la sol este suprafața construcțiilor principale a anexelor a căilor de acces și staționare.

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a construcției (cota 0,00) a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 4,00 mp, nișele cu aria mai mare de 4,00m și treptele exterioare.

Suprafața terenului luat în calcul este suprafața parcelei înscrise în CF cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație), corespunde cu parcela propriuzisă destinată realizării construcției.

Practic P.O.T.-ul arată cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul fiind spații libere și plantate. Prin respectarea POT-ului se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiu construit/spații libere și plantate, fie se poate corecta o situație nefavorabilă în sensul creșterii suprafețelor libere. Procentul de ocupare se stabilește pentru zona supusă analizei.

5.6.2. Autorizarea executării construcțiilor, se face cu condiția ca procentul de ocupare să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare UTR și redată pe planșa de reglementări.

5.6.3. Pentru localitățile componente ale comunei Vărădia în urma analizei situației existente în zona de locuințe din intravilanul propus apreciem că procentul de ocupare permis este între 20-40%.

5.6.4. Procentul de ocupare pentru instituții și servicii:

- pentru construcțiile de cultură, săli de spectacol cu min 200 de locuri se va asigura un spațiu amenajat exterior construcției cu o suprafață de 0,6 mp/loc în afara suprafeței destinate circulației publice; la aceasta se va adăuga suprafața spațiilor verzi și plantate.

- pentru construcțiile de învățământ, în funcție de capacitatea unității de învățământ, se va asigura o suprafață de min 22 mp/copil pentru învățământul preșcolar iar pentru școli primare gimnaziale și licee de 20mp/elev. Procentul de ocupare cu construcții va fi de 25%, restul de 75% fiind teren amenajat conform programului, curte recreație, amenajări sportive, zonă verde.

- pentru construcții destinate sănătății, se va asigura, la o populație de 1500 locuitori, pentru care se iau în calcul 7,5 consultații/an/locuitor se apreciază ca este necesară o suprafață de 2250 mp, aceasta cuprinzând suprafața ocupată de construcții, de accese, alei parcaje, zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Celelalte construcții pentru instituții și servicii publice vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei unde acestea urmează să fie amplasate.

5.6.5. Procentul de ocupare în cazul unităților industriale, de depozitare și de gospodărie comunală se va stabili în baza unui PUD, raportat la suprafața necesară funcțiunii respective.

5.6.6. Procentul de ocupare în cazul zonelor de sport și de agrement, va fi de 60% și 40% pentru zone verzi.

#### 5.7. Lucrări de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică, lucrările de interes național și local privind:

- exploatarea geologică și prelucrarea substanțelor minerale utile, instalațiile pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicații, deschiderea alinierea sau lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu apă, cu energie electrică sau gaze, termoficare, canalizare;
- construcții și instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă, lucrări pentru devierea viiturilor, deviații de debite, stații hidrometrice, meteorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, de combatere a eroziunii solului, de prevenire și înlăturare a urmărilor dezastrelor naturale (cutremure inundații, alunecări de teren).
- Clădirile și terenurile necesare pentru învățământ, locuințe sociale, sănătate culturală, sport și asistență socială, administrație publică, autorități judecătorești;
- Salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor și ansamblurilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale, monumentelor naturii;
- Construcții și terenuri pentru apărarea națională, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului aprobate conform legii sau zone unde se intenționează instituirea ei.

5.7.2. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de urbanism sau de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

5.7.3. Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a județului a comunei sau a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea destinației și afectarea valorii terenului, necesitând după caz exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

5.7.4. Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin studii de fezabilitate și documentații tehnice, pe baza documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

5.7.5. Utilizări permise: Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea oricăror riscuri tehnologice.

5.7.6. Utilități permise cu condiții: construcțiile vor fi executate numai după stabilirea prealabilă a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară de către investitorii intereseți.

5.7.7. Utilizări interzise: orice construcții care nu pot fi echipate edilitar. Pe terenurile pe care s-a instituit utilitatea publică este interzisă autorizarea altor construcții sau amenajări definitive, cu excepția lucrărilor pentru care s-a instituit servitutea sau s-a rezervat terenul.

În mod excepțional, pe terenuri rezervate pentru utilități publice, pot fi autorizate construcții provizorii, care se mențin până la realizarea obiectivului de utilitate publică.

În zonele în care s-a prevăzut deschiderea, alinierea, lărgirea străzilor, amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniamentul existent, în conformitate cu aliniamentul propus prin documentația de urbanism.

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

#### **SECȚIUNEA 6.**

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

##### **6.1 Orientarea față de punctele cardinale.**

6.1.1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale asupra mediului ambiental din spațiile închise

- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției.

6.1.2. Autorizarea executării construcțiilor se face de regulă și raportat la poziționarea amplasamentului numai cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

6.1.3. Orientarea construcțiilor de locuințe, se face în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată minimă de 1-1,1/2 ore zilnic la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit, De redulă se va evita orientarea dormitoarelor spre nord.

Distanța dintre construcții să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

În cazul reparcelărilor orientarea viitoarelor construcții se va face în așa fel încât să se realizeze o însorire cât mai bună.

6.1.4. Orientarea construcțiilor destinate instituțiilor și serviciilor publice:

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

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

- construcțiile pentru culte se vor orienta raportat la cerințele cultului.

- construcțiile pentru cultură, vor avea spațiile pentru lectură și cele pentru expunere orientate spre nord, nord-est, nord-vest, pentru a evita însorirea excesivă.

- construcțiile pentru învățământ vor avea sălile de clasă orientate spre sud, sud-est, sud-vest bibliotecile, laboratoarele și sălile de ateliere se vor orienta spre nord.

- construcțiile pentru sănătate, dispensarele, vor avea orientate cabinetele spre sud sud-est, iar laboratoarele și serviciile tehnico medicale orientate spre nord.

- dormitoarele și spațiile de joacă din grădinițe și creșe vor fi orientate spre sud, sud-vest.

- sălile de club se vor orienta spre sud, sud-vest.

- pentru construcțiile de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

6.1.5. orientarea construcțiilor pentru producție și servicii.

Construcțiile destinate producției și serviciilor pentru deservirea populației vor fi amplasate astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor; pentru toate spațiile se va asigura însorirea minimă de 1 oră/zi.

6.1.6 Orientarea terenurilor pentru sport în aer liber; acestea vor fi cu axa longitudinală pe direcția nord – sud sau est – vest.

Se vor lua măsuri de protecție împotriva însoririi excesive a terenurilor de sport prin:

- Copertine deasupra tribunelor pentru spectatori;
- Plantații de arbori și arbuști pe toate laturile terenului.

6.2. amplasarea față de drumurile publice.

Drumul public este drumul destinat transportului rutier, public, de toate categoriile, gestionat de autoritățile administrației publice, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și tehnologiei tehnice în: drumuri naționale, drumuri județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiune transversală,

Suprafața de siguranță este constituită din zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor, sau amenajărilor legate de exploatarea drumului.

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

#### **SECȚIUNEA 6.**

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

##### **6.1 Orientarea față de punctele cardinale.**

6.1.1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale asupra mediului ambiental din spațiile închise

- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției.

6.1.2. Aurorizarea executării construcțiilor se face de regulă și raportat la poziționarea amplasamentului numai cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

6.1.3. Orientarea construcțiilor de locuințe, se face în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată minimă de 1-1,1/2 ore zilnic la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit, De regulă se va evita orientarea dormitoarelor spre nord.

Distanța dintre construcții să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

În cazul reparcelărilor orientarea viitoarelor construcții se va face în așa fel încât să se realizeze o însorire cât mai bună.

6.1.4. Orientarea construcțiilor destinate instituțiilor și serviciilor publice:

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

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

- construcțiile pentru culte se vor orienta raportat la cerințele cultului.



- construcțiile pentru cultură, vor avea spațiile pentru lectură și cele pentru expunere orientate spre nord, nord-est, nord-vest, pentru a evita însorirea excesivă.

- construcțiile pentru învățământ vor avea sălile de clasă orientate spre sud, sud-est, sud-vest bibliotecile, laboratoarele și sălile de ateliere se vor orienta spre nord.

- construcțiile pentru sănătate, dispensarele, vor avea orientate cabinetele spre sud sud-est, iar laboratoarele și serviciile tehnico medicale orientate spre nord.

- dormitoarele și spațiile de joacă din grădinițe și creșe vor fi orientate spre sud, sud-vest.

- sălile de club se vor orienta spre sud, sud-vest.

- pentru construcțiile de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

6.1.5. orientarea construcțiilor pentru producție și servicii.

Construcțiile destinate producției și serviciilor pentru deservirea populației vor fi amplasate astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor; pentru toate spațiile se va asigura însorirea minimă de 1 oră/zi.

6.1.6 Orientarea terenurilor pentru sport în aer liber; acestea vor fi cu axa longitudinală pe direcția nord – sud sau est – vest.

Se vor lua măsuri de protecție împotriva însoririi excesive a terenurilor de sport prin:

- Copertine deasupra tribunelor pentru spectatori;
- Plantații de arbori și arbuști pe toate laturile terenului.

6.2. amplasarea față de drumurile publice.

Drumul public este drumul destinat transportului rutier, public, de toate categoriile, gestionat de autoritățile administrației publice, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și tehnologiei tehnice în: drumuri naționale, drumuri județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiune transversală,

Suprafața de siguranță este constituită din zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor, sau amenajărilor legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele două suprafețe de siguranță.

Zonele de protecție ale drumului sunt:

- În afara localităților, suprafața de teren între marginile exterioare ale suprafeței de siguranță și pînă la 20m din ax pentru drumurile județene și 18 m din ax pentru drumurile comunale;
- În intravilan lățimea străzilor este suprafața în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice).

#### 6.2.2. Utilizări permise;

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare a teritoriului, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv spațiile funcționale complementare activității de bază;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice și de comunicații. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire eliberate de administratorul acestora.

#### 6.2.3. Utilizări permise cu condiții.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea sistemului constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile și pietonale și rezolvarea parcajelor aferente precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și exploatare ele nu trebuie să afecteze buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Lucrările realizate în zona drumului se vor realiza conform avizelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare construcție și exploatare.

Amplasarea balastierelor se va face la o distanță variind funcție de debitul și viteza de curgere a cursului de apă, de configurația și secțiunea transversală a albiei astfel încât să se evite efectele negative asupra drumurilor și podurilor existente.

Balastierele se vor amplasa raportat la zona podurilor la min 1 km în amonte și 2 km în aval.

Amplasarea lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor pot fi:

- Instalații necesare funcționării drumului; canalizarea pluvială și drenajele aferente, iluminatul public, semnalizări luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, rețeaua electrică stâlpii pentru telecomunicații.
- Instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții, de locuințe și dotări, social culturale, posturi de transformare, cămine de aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Amplasarea în localități a rețelei edilitare subterane, trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață existente sau de perspectivă.

Lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile. Amplasarea construirea întreținerea și vizitarea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Amplasarea lucrărilor edilitare subterane se face într-unul din următoarele sisteme:

- Izolat
- Combinat, respectiv mai multe instalații grupate
- În comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă

La amplasarea instalațiilor în sisteme izolat sau combinat se vor avea în vedere următoarele ordine de preferință:

- Sub zonele verzi
- Sub insule de dirijare a circulației
- Sun trotuare sau alei.

Condițiile specifice de amplasare pe categorii de rețele se stabilesc conform prevederilor de mai jos:

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

- Rețelele subterane electrice și de telecomunicații, se amplasează pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, pe o parte și pe alta a străzii;
- Rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se amplaseze între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- Rețelele de gaze naturale se recomandă să se amplaseze în zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și a canalizațiilor telefonice;
- Distanța minimă dintre canale și conducte precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor ținându-se seama de adâncimea de fundare precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Traseul unei rețele subterane sau al unei benzi tehnico-edilitare se recomandă să se stabilească pe baza documentațiilor tehnice legal aprobate.

Deținătorii construcțiilor sau ai instalațiilor acceptate în zona drumului sunt obligați să execute pe cheltuiala lor demolarea, mutarea sau modificarea acestora, dacă aceste operațiuni sunt impuse de modernizarea, modificarea întreținerea sau exploatarea drumurilor publice.

Amplasarea stâlpilor pentru instalații în zona străzilor, trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumului.

Zonele de siguranță sunt destinate pentru semnalizare sau pentru alte scopuri legate de exploatarea drumurilor și a siguranței circulației precum și pentru plantații rutiere executate potrivit legislației în vigoare. Zonele de protecție rutieră se stabilesc în funcție de cerințele de dezvoltare a drumurilor, în conformitate cu regimul juridic al acestora.

Dispunerea stâlpilor pentru susținerea corpurilor de iluminat stradal se va face cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la min 1m față de partea carosabilă, iar în cazul localităților rurale, stâlpii vor fi amplasați dincolo de șanț.

Amplasarea pomilor în zona străzii, se face cu acordul administratorului drumului public.

Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului de regulă în zona de siguranță, simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă, de sol și unei concepții peisagistice coordonate.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor.

- Categoria de străzi I-IV, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară de 20m;
- Categoria de străzi V, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară de 15m;

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de plantație, vor fi:

- Pentru plantații cu pomi într-un șir – minim 1 m
- Pentru plantații de arbuști 0,75-1,0m
- Pentru gazon și flori, min 0,75 – 1,0m

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate amplasate în trotuar cu dimensiunea de 1,00x1,00m sau circulare cu diametrul de 1,00m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

Distanța de la partea carosabilă a străzii până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de min. 1,00m.

Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul public al străzii, vizibilitatea în curbe și traversările pentru pietoni.

Plantațiile de garduri vii se execută la lucrări ornamentale precum și la perdele de protecție; gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Curățirea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor păstrându-se forma de bază respectivă.

Amplasarea panourilor publicitare, este interzisă pentru cele care prin formă, culori și conținut, pot fi confundate cu indicatoarele de circulație rutieră.

Se interzice montarea panourilor publicitare pe lucrări de artă care traversează drumul, pe portale de semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante, la traversarea drumului, în interiorul curbelor precum și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicații, până la o distanță

de 100 m înaintea panourilor de presemnalizare a intersecțiilor, în afara localității.

Se pot amplasa:

- La distanță de min 4,00m de marginea îmbrăcăminții rutiere în cazul în care nu există trotuar,
- La distanță de min 1.00m față de limita dinspre drum a spațiului verde de pe trotuar, fără a împiedeca circulația pietonilor,
- La o distanță de minim 25 m unul față de celălalt.
- Dimensiunile panourilor instalate în cadrul zonei de protecție sunt:
- Maximum 8,00x4,00m în afara localităților
- Maximum 4,00x3,00m în localități

Panourile publicitare care depășesc dimensiunile de mai sus, pot fi instalate numai în afara zonei de protecție a drumului.

Nu se recomandă folosirea materialelor reflectorizante la execuția panourilor publicitare. Înscrierile de pe aceste panouri se vor realiza cu litere de min. 200mm. Beneficiarul răspunde de rezistența și stabilitatea acestor panouri.

Pentru identificare la partea inferioară, spre drum a panoului publicitar se vor înscrie cu litere având înălțimea de 25mm denumirea titularului și numărul autorizației emise de administratorul drumului.

În afara localităților panourile publicitare se amplasează la min 7 m față de limita îmbrăcăminții drumului (partea carosabilă+banda de consolidare a acostamentului) și la distanță de min 100m unul față de celălalt.

#### 6.2.4. Interdicții temporare.

Nu vor fi autorizate lucrări în zonele prevăzute pentru exinderea drumului, până la elaborarea unor documentații de urbanism.

#### 6.2.5. Interdicții definitive.

Este interzisă amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare afectează buna desfășurare a traficului pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente.

Construcțiile de locuințe se vor amplasa cu o retragere recomandată față de partea carosabilă de min 2.00m în situația în care nu există trotuare.

Se interzice depozitarea mai mult de 24 de ore pe trotuare a materialelor de construcție.

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

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

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

### 6.3. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat.

6.3.1. Fâșia de protecție a frontierei de stat este reprezentată de o zonă cu o lățime de 20,00 m începând de la limita frontierei de stat pentru limita de uscat și de limita revărsărilor de apă, pentru frontiera de apă, către interior.

Zona de frontieră este alcătuită din teritoriul comunelor, orașelor și municipiilor care potrivit organizării administrative a teritoriului României sunt situate în apropierea frontierei de stat, pe o adâncime de 20 km față de aceasta spre interior.

Fâșia de protecție a frontierei face parte din domeniul public de interes național. Pe teritoriul său se constituie culoarul de frontieră convenit cu statele vecine în scopul menținerii vizibilității, asigurării protecției semnelor de frontieră.

6.3.2. Autorizarea construcțiilor în extravilan se face numai la o distanță de 500m față de fâșia de protecție a frontierei de stat către interior.

#### 6.3.3. Utilizări permise cu condiții.

Se exceptează de la prevederile aliniatului de mai sus, construirea punctelor de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile anexe, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

Construcțiile și amenajările cu activități susceptibile să producă poluare cu efecte transfrontaliere vor putea fi autorizate după elaborarea studiilor de impact și obținerea acordului de mediu.

6.3.4. Utilizări interzise: toate lucrările de construcții și amenajările specifice localităților amplasate în extravilanul acestora la o distanță mai

mică de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei precum și cele poluante cu efect transfrontalier.

#### 6.4. Amplasarea față de aliniament.

6.4.1. Amplasamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

O construcție este la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și domeniul privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, care reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea distanței între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, limita trotuarului).

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

Construcțiile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate, recomandabil la aliniamentul construcțiilor existente;
- Retragerea construcțiilor (cu până la max. 3,00m) este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul frontului stradal.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic aprobat, în următoarele situații:

- Atunci când este necesară completarea cu construcții a fronturilor existente, între care distanța dintre fronturi este mai mică decât înălțimea majorității construcțiilor din zonă;
- Atunci când este supusă autorizării o construcție a cărei înălțime este mai mare decât distanța dintre fronturile construite.

6.4.3. Amplasarea față de aliniament a construcțiilor pentru industrie se va face de regulă după elaborarea unui P.U.D.

6.4.4. În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea regimului de aliniere se va face pe baza unei documentații de urbanism, iar retragerea construcțiilor față de aliniament se va face doar din rațiuni funcționale.

#### 6.5. Amplasarea în interiorul parcelei.



6.5.1. Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt stabilite printr-o documentație cadastrală avizată și sunt materializate în teren, proprietate a uneia sau a mai multor persoane, sau aparținând domeniului public sau privat al localității și care are un număr cadastral atribuit.

6.5.2. Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

În acest sens, se specifică în Codul Civil că se impune respectarea servituții de vedere, care este o limitare a dreptului de construire materializată în obligația de a păstra o distanță minimă de 2,00m între fațadele cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.

Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară, reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate, altele decât aliniamentul.

Retragerile impuse au caracter minimal și se stabilesc astfel încât să se circumscrie următoarelor cerințe:

- Asigurarea normelor de însorire și iluminat natural și respectarea condițiilor de vizibilitate;
- Respectarea regulilor de protecție împotriva incendiilor.

Necesitatea de conservare a unui țesut urban valoros, care are o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor în regim izolat, cuplat, înșiruit sau în sistemul curților închise sau deschise este oportună, cu următoarele precizări:

- În regim închis- înșiruite, cu curți închise sau deschise, cuplate pe ambele laturi la calcane cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- În regim cuplat – alipite la calcan, pe una din limitele laterale ale parcelei;
- În regim izolat – cu retrageri față de vecinătăți.

Distanțele necesare pentru intervențiile în caz de incendiu sunt stabilite prin normativ și sunt avizate de unitatea judeleană ISU, recomandându-se să se asigure:

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin două fațade, din care una vitrată
- Accesele carosabile și pietonale trebuie să fie lăsate libere în permanență, fără să fie blocate cu mobilier urban sau înprejmuiiri;

Pentru toate construcțiile care se realizează pe o parcelă se recomandă asigurarea unei distanțe minime față de vecinătăți de min 3,00m, cu următoarele excepții:

## **Secțiunea 7.**

### **REGULI CU PRIVIRE LA ACESELE OBLIGATORII.**

#### 7.1. Accese carosabile

7.1.1. Accesul la drumurile publice, reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcelă.

La amplasarea noilor construcții de locuit se va asigura accesul din drumul public direct sau prin servitute, astfel încât să se asigure intervenția mijloacelor de intervenție la incendiu.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil conform căreia, proprietarul al cărui teren este înfundat (este fără acces direct la drumul public), poate cere să i se permită trecerea prin terenul vecinului.

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

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniamentul precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul drumului.

7.1.3. Asigurarea acceselor carosabile – pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

- aleile carosabile în interiorul zonei parcelate cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime de min 3,5 m iar cele cu o lungime mai mare, vor fi prevăzute cu supralărgiri pentru întoarcere.

- aleile cu o lungime de peste 100m, vor avea două benzi de circulație, cu trotuar cel puțin pe una din părți.

7.1.4. Asigurarea acceselor carosabile la amplasarea instituțiilor și serviciilor publice.

Sediul administrației publice locale va avea acces carosabil oficial direct din strada principală separat de accesul pentru public și personal, preferabil fără a se intersecta.

7.1.6. Asigurarea acceselor carosabile la amplasarea construcțiilor pentru sport și agrement.

Toate construcțiile pentru sport și agrement, vor avea accese directe sau prin servitute, din drumurile publice.

În interior, pe amplasament se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală, cu recomandarea ca circulația carosabilă pentru public să fie separată de cea de serviciu și de întreținere.

- aleile carosabile în interiorul zonei parcelate cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime de min 3,5 m iar cele cu o lungime mai mare, vor fi prevăzute cu supralărgiri pentru întoarcere.

- aleile cu o lungime de peste 100m, vor avea două benzi de circulație, cu trotuar cel puțin pe una din părți.

7.1.7. Asigurarea acceselor carosabile la amplasarea obiectivelor de gospodărie comunală.

Toate construcțiile și amenajările pentru gospodărie comunală, trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-un drum de circulație publică.

Accesele carosabile la incintele depozitelor de gunoaie (menajere și nu numai) spre drumul public va fi amenajat astfel încât să asigure condiții de spălare a roților vehiculelor la ieșirea din depozit.

## 7.2. Accese pietonale

7.2.1. Spațiile pietonale, sunt suprafețe de circulație rezervate exclusiv pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar, servicii și intervenții pentru construcțiile din zonă.

Accesele pietonale cu circulație continuă sunt amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite fiind excluse interferențe între traficul auto și cel pietonal.

Prin accese pietonale, în sensul din prezentul regulament de urbanism se înțeleg căile de acces pentru pietoni raportat la drumul public și acestea pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public, pe terenuri proprietate publică, sau după caz proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului locului.

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

7.2.3. Asigurarea acceselor pietonale la amplasarea locuințelor – se va face prin trotuare amplasate pe terenuri proprietate publică sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.2.4. Asigurarea acceselor pietonale la amplasarea instituțiilor și serviciilor publice.

La instituțiile publice de interes general se vor asigura accese pe terenuri proprietate publică; accesesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilități și continuități în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice fel.

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

7.2.5. Asigurarea acceselor pietonale la amplasarea dotărilor pentru sport și agrement; acestea vor avea trasee independente raportat la circulația carosabilă și vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap.

## **Secțiunea 8**

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

8.1.1. Prin echipare tehnico-edilitară a localității în sistem centralizat se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică). Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate de către un imobil sau un grup de imobile.

Sursa de apă folosită pentru alimentarea cu apă a localității trebuie să fie protejată conform normelor sanitare în vigoare. Protejarea se face prin izolarea sursei prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.

Stabilirea perimetrului de protecție se face individual pentru fiecare sursă.

Sursele de apă de adâncime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie împrejmuită pentru prevenirea accesului public și al animalelor.

Materialele de construcție, inclusiv vopselele instalațiilor de tratare a apei și a rezervoarelor de înmagazinare a apei, trebuie să aibă aviz sanitar.

Fântânile trebuie amplasate astfel încât să fie protejate de orice sursă posibilă de poluare și să fie asigurată accesibilitatea la acestea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei iar adâncimea este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 30m de orice sursă de poluare, latrină, depozit de gunoi. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4m.

Pereții fântânii trebuie să fie astfel realizați încât să prevină orice posibilă contaminare exterioară iar materialele folosite vor fi rezistente, impermeabile (ciment, piatră sau cărămidă).

Fântâna trebuie să aibă capac iar deasupra un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor.

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

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

8.1.3. pot fi autorizate lucrări de construire numai dacă există posibilitatea ca în viitor să se racordeze la rețelele publice de echipare edilitară.

În mod excepțional, pot fi autorizate cu avizul administrației publice locale, locuințele individuale, în următoarele situații:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
- Beneficiarul de obligă să respecte documentația de racordare la rețea atunci când aceasta există.

În Vărădia și Mercina, până la darea în folosință a alimentării cu apă, a canalizării menajere și a stației de epurare, se pot autoriza construcții de locuințe numai în cazul în care există fântâni cu apă potabilă pentru care se pot asigura zone de protecție sanitară în raport cu posibile surse vecine de poluare.

Soluțiile de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile codului civil. În acest sens, se va asigura o distanță minimă de 15m între fântână și bazinul vidanjabil.

În absența rețelei publice de canalizare menajeră se admite evacuarea apelor uzate menajere în sistem individual sau în grup în bazine vidanjabile, dimensionate corect.

Amenajările de pe orice parcelă trebuie să fie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua de colectare a acestora, rigole sau șanțuri.

Orice gospodărie individuală trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

Instituțiile publice în mod obligatoriu vor fi echipate cu sisteme de alimentare cu apă și canalizare în mod centralizat sau local care se racordează la darea în folosință la sistemul centralizat în mod obligatoriu.

## **8.2. Realizarea de rețele tehnico edilitare.**

8.2.1. dacă pentru rezolvarea echipării tehnico-edilitare a unor construcții pentru instituții publice este necesară extinderea rețelelor tehnico-edilitare, acestea pot fi finanțate și realizate prin grija investitorului sau a beneficiarului și intră în proprietate publică.

Cheltuielile de racordare și branșare care se realizează pe terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de către investitorul sau beneficiarul interesat.

Nu pot fi autorizate construcții pentru instituții publice dacă nu se asigură fondurile pentru rezolvarea echipării tehnico-edilitare.

8.2.2. Realizarea rețelelor tehnico-edilitare se face de regulă de către administrația locală. Pot fi realizate extinderi ale rețelei publice de către un investitor în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua publică se suportă integral de către beneficiar.

Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură alimentarea cu apă potabilă a localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice autorizate.

Branșamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumator, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vana de golire, etc.).

Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură preluarea apelor uzate menajere de la construcțiile de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de unități specializate.

Racordul de canalizare este conducta de legătură de la ultimul cămin de vizitare de pe terenul proprietate privată și primul cămin de primire la canalizarea publică.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură alimentarea cu energie electrică de la sistemul național a localității și este exploatată de instituții specializate.

Branșamentul electric este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică(aeriană sau subterană) și instalația interioară a abonatului.

Cheltuielile pentru racordare și branșare, sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, indiferent de proprietatea terenului pe care acestea se realizează.

### **8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.**

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

Rețeaua de alimentare cu energie electrică și cea de telecomunicații pot fi proprietate publică sau privată.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor mobile și imobile de interes local sau național care potrivit legii sau prin natura lor sunt de uz sau de interes public.

Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și inseparabile.

Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități îndreptate spre satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente; serviciile publice locale sunt specializate și diversificate funcție de necesitățile locale și sunt puse fără discriminare la dispoziția cetățenilor.

Terenul pe care sunt amplasate rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public, aparțin de regulă domeniului public iar construirea și întreținerea rețelelor instalațiilor publice edilitare sunt lucrări de utilitate publică.

Rețelele edilitare și drumurile situate pe proprietăți private ale unor persoane fizice sau juridice asigurând legătura de la punctul de racordare cu

rețelele și drumurile publice, până la construcțiile aflate pe parcelele respective pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de proprietarii interesați iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică instituirea utilității publice.

### **Secțiunea 9.**

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

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

Prin parcelare rezultă un număr de loturi care devin parcele identificate cadastral distincte și se înregistrează în evidențele cadastrale.

Terenul pe care se operează o parcelare comportă părți comune (străzi, spații verzi, rețele tehnico-edilitare) și loturi-părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție a cărei destinație este compatibilă cu atributele de fapt legate de natura terenului și de caracteristicile sale și de drept-vizând servituțiile care îl grevează.

Caracteristicile parcelei, forma, dimensiunile, poziția față de căile de comunicații și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și de limitele laterale și posterioare este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu programul elaborat în acest scop.

Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit/construibil, nu vor putea primi o formă legală decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică competentă.

Parcelarea rezultată în urma elaborării unei documentații de urbanism (P.U.Z.) va fi însușită de administrația publică dacă dimensiunile loturilor forma și suprafața loturilor rezultate se integrează, se încadrează în țesutul urban al zonei.



Principalii factori care influențează dimensiunile parcelei sunt: condițiile cadrului natural, funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, accesul la parcele și posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

9.1.2. Autorizarea parcelării este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front stradal de minim 10m pentru construcții înșiruite și 15m pentru construcții izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei să fie de 800mp.
- adâncime mai mare sau cel mult egală cu lățimea parcelei.

## 9.2. Înălțimea construcțiilor

9.2.1. Înălțimea medie a unor construcții învecinate dintr-o zonă este rezultatul mediei înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului care urmează să fie construit.

9.2.2. Autorizarea executării construcțiilor se face de regulă cu respectarea înălțimii medii a construcțiilor învecinate și a caracterului zonei.

Nu este uzuală autorizarea de construcții a căror înălțime depășește cu mai mult de 2 nivele construcțiile învecinate, fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Stabilirea înălțimii construcțiilor se va face în concordanță cu parametri de construibilitate astfel încât să asigure:

- Protejarea mediului construit existent;
- Asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor.

9.2.3. În zonele de protecție a monumentelor istorice, sau în zone naturale sau construite protejate, înălțimea construcțiilor noi va fi stabilită pe baza unor studii specifice documentațiilor de urbanism.

9.2.4. Înălțimea construcțiilor industriale se stabilește prin normele tehnice astfel încât să asigure securitatea și siguranța în exploatare în conformitate cu prevederile legii pentru construcțiile respective, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

9.2.5. Înălțimea construcțiilor din zonele de agrement nu va depăși, de regulă 10 m. În cazuri speciale, în baza unor studii de amplasament se pot amplasa și construcții mai înalte.

## 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor.

9.3.1. Aspectul general al zonei este determinat de conformarea construcțiilor ca volumetrie și compoziție urbană.

Conformarea unei construcții este reprezentată de forma de ansamblu a acesteia și rezultă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale și de plastică arhitecturală.

Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonei și silueta urbană în ansamblul său.

Compoziția urbană este rezultatul între funcțiune soluție tehnică și plastică arhitecturală.

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

Materialele recomandate pentru construirea de locuințe sunt:

- Pentru ziduri – materiale durabile, zidărie portantă cu sâmburi, stâlpi, centuri și grinzi din B.A. – este interzisă folosirea chirpiciului;
- Finisaje exterioare superioare- termosistem obligatoriu + zugrăveli lavabile sau decorative de exterior, culori deschise,
- Înelitori din țiglă ceramică profilată sau tablă profilată tip țiglă, culoare maro sau roșu închis.

9.3.3. Aspectul general al construcțiilor pentru instituții și servicii publice;

Este permisă autorizarea construcțiilor numai dacă aspectul lor exterior, nu contravine funcțiunii acestuia și nu depreciază aspectul general al zonei,

Nu se admite folosirea cărămizilor nearse sau a altor materiale neomogene.

Construcțiile, de regulă vor avea șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică sau tablă profilată tip țiglă de culoare roșu-marou.

Se va monta termosistem de fațadă și se vor aplica finisaje superioare durabile.

9.3.4. Aspectul exterior al construcțiilor industriale, nu va deprecia aspectul general al zonei, construcțiile vor avea o volumetrie simplă și un aspect în concordanță cu caracterul funcțiunii și al zonei.

9.3.5. Aspectul exterior al construcțiilor agrozootehnice, va fi unul modern, se va încadra în specificul zonei și pe cât posibil în tradiția locală.

## **Secțiunea 10.**

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

### 10.1 Parcaje

10.1.1. Parcajele sunt locuri amenajate pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

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

Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii.

Numărul de locuri de parcare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției proiectate și a prezentului regulament.

### 10.1.3. Asigurarea parcajelor la amplasarea locuințelor.

Este interzisă amplasarea unei construcții care prin funcțiune necesită spații de parcare dacă nu se asigură spațiul necesar realizării acestora în afara domeniului public.

În situația în care în zonă se amplasează servicii publice, se vor asigura locuri de parcare necesare acestor servicii.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare astfel:

- Minim un loc de parcare în interiorul lotului în cazul locuințelor unifamiliale cu lot propriu;
- Un loc de parcare pentru fiecare locuință realizate în sistem semicolectiv, pe lotul folosit în comun, cu acces propriu din cel mai apropiat drum de acces;
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe se recomandă studierea posibilității construirii de garaje, cu condiția ca acestea să nu fie realizate la frontul stradal.

10.1.4. Asigurarea parcajelor la amplasarea instituțiilor și serviciilor publice.

Nu pot fi autorizate construcțiile dacă nu există posibilitatea realizării parcajelor în afara acceselor carosabile și pietonale.

Pentru amplasarea parcajelor pe domeniul public, acestea vor fi autorizate odată cu construcția.

La construcțiile pentru administrație se vor asigura 1loc parcare/angajat și 1 loc parcare/posibil 3 invitați.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA  
REGULAMENT

Pentru instituții financiar-bancare se va asigura 1loc de parcare/3 angajați plus un spor de 30% pentru clienți.

Pentru construcțiile comerciale se va asigura 1 loc de parcare la 20 mp spațiu comercial construit, la spațiile cu o suprafață construită desfășurată de până la 400 mp.

Pentru restaurante se va prevedea 1 loc de parcare la 3 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile pentru aprovizionare și pentru mașinile angajaților, care pot fi independente de parcajele clienților.

Pentru construcțiile de cultură se va prevedea câte 1 loc de parcare la fiecare 5-8 locuri în sală.

Pentru construcțiile de învățământ se vor asigura 5 locuri de parcare la 8 cadre didactice; la licee, se dublează numărul de locuri de parcare.

Pentru dispensare se va prevedea 1 loc de parcare/ personal angajat cu un spor de 50% pentru pacienți; pot fi amplasate adiacent drumului public.

La toate construcțiile pentru turism vor fi prevăzute 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare plus un spor de 30% pentru angajați.

Pentru construcții cu spații cu diferite destinații, pentru care există norme de dimensionare a parcajelor diferite se vor lua în considerare normele care prevăd cel mai mare număr de locuri de parcare.

#### 10.1.5. Asigurarea parcajelor la amplasarea unităților industriale.

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

Se vor prevedea parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- Activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, 1 loc de parcare la 20 mp construiți;
- Activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp construiți;
- Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 150mp construiți.

10.1.6. Amplasarea construcțiilor pentru parcare și gararea utilajelor agricole este permisă numai în incinta proprie, dacă există posibilitatea accesului din drumul public.

10.1.6. Asigurarea parcajelor la amplasarea dotărilor pentru sport și agrement.