

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ · UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pornind de la particularitățile evoluției urbanistice și caracteristicile structurii urbane actuale, luând în considerație tendințele de dezvoltare ale localităților așa cum au rezultat urmare studiilor, prin Planul Urbanistic General, se stabilesc Unitățile Teritoriale de Referință (UTR), în funcție de :

- caracteristica funcțională dominantă a acestora,
- amplasamentul în teritoriul intravilan al localității,
- topografia terenului, cât și
- perspectivele de dezvoltare urbanistică

Deși zonele funcționale sunt determinate de regulă funcție de activitatea dominantă a teritoriului, propunerile de delimitare ale prezentei documentații nu sunt excesiv de rigide, astfel că, pe lângă funcțiunea principală a unității teritoriale de referință, sunt permise (în condițiile de protecție corespunzătoare) și dezvoltări ale altor activități funcțional compatibile.

În concordanță cu aceste principii, teritoriul localităților este împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cuprinzând teritorii cu aceleași caracteristici urbanistice, delimitate de regulă de străzi sau ulițe existente, în corelare cu parcelarea cadastrală existentă, cu numerotarea evidențiată pe planșele R 3-1 și anume :

LEORDA

C	zonă centrală a comunei Leorda	cu restricții de construire, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal
LM1	locuințe, regim mic de înălțime	<i>LEORDA sud-vest</i> , cu restricția de construire R1, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan
LM2	locuințe, regim mic de înălțime	<i>LEORDA nord-vest</i> , cu restricția de construire R5, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan
LM3	locuințe, regim mic de înălțime	<i>LEORDA nord-est</i> , cu restricția de construire R5, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan și teritoriului intravilan cu potențial pentru dezvoltare urbanistică
LM4	locuințe, regim mic de înălțime	<i>LEORDA sud-est</i> , cu restricția de construire R5, până la aprobarea

		Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan
IS1	zona cu instituții și servicii	<i>Leorda gară</i>
IS2	zona cu instituții și servicii	<i>piața agroalimentară, cu restricția de construire R2, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent</i>
I1	zona activități agro-industriale	<i>LEORDA sud</i>
I2	zona activități agro-industriale	<i>depozite Leorda gară</i>
I3	zona activități agro-industriale	<i>depozite Leorda gară</i>
I4	zona activități agro-industriale	<i>ferma păsări, trup izolat, cu restricția de construire R6, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan</i>
I5	zona activități agro-industriale	<i>ferma creștere animale, trup izolat, cu restricția de construire R7, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan</i>
GC1	zona gospodărie comunală	<i>cimitir Leorda</i>
GC2	zona gospodărie comunală	<i>platforma colectare/depozitare deșeuri menajere, trup izolat, zona de protecție severă, cu restricția de construire R3, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent</i>
P1	zona plantată, parcuri	<i>parc și activități sportive Leorda, cu restricția de construire R2, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent</i>
TE 1	zona pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare	<i>rezervor apă 100 mc-existent și 200 mc-propus zona de protecție severă</i>
TE 2	zona pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare	<i>stație pompare apă zona de protecție severă</i>
TE 3	zona pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare	<i>stație epurare, trup izolat, zonă cu protecție severă</i>
F	zona pentru căi de comunicații feroviare și construcții aferente	

DOLINA - MITOC

LM1	locuințe, regim mic de înălțime	<i>MITOC, cu restricția de construire R3, până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale aferente teritoriilor nou incluse în intravilan</i>
------------	---------------------------------	---

LM2	locuințe, regim mic de înălțime	<i>DOLINA sud-vest</i> , cu restricția de construire R4 până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan
LM3	locuințe, regim mic de înălțime	<i>DOLINA nord-est</i> , cu restricția de construire R1 și R2, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan și teritoriului intravilan cu potențial pentru dezvoltare urbanistică
IS1	zona cu instituții și servicii	<i>școală MITOC</i>
IS2	zona cu instituții și servicii	<i>școală MITOC</i>
IS3	zona cu instituții și servicii	<i>biserică DOLINA</i>
IS4	zona cu instituții și servicii	<i>școală DOLINA</i>
I1	zona activități agro-industriale	<i>ferma DOLINA</i>
GC1	zona gospodărie comunală	<i>cimitir MITOC</i>

COSTINEȘTI

LM1	locuințe, regim mic de înălțime	<i>COSTINEȘTI</i> , cu restricții de construire R1, R2, R3 și R4, până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan și teritoriului intravilan cu potențial pentru dezvoltare urbanistică
IS1	zona cu instituții și servicii	<i>centru COSTINEȘTI</i>
GC1	zona gospodărie comunală	<i>cimitir COSTINEȘTI</i>
P	zona plantată, parcuri	<i>parc COSTINEȘTI</i>
TE 1	zona pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare	<i>rezervor apă 200 mc, trup izolat protecție severă</i>

BELCEA

LM1	locuințe, regim mic de înălțime	<i>BELCEA</i> , cu restricția de construire R1 până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent teritoriilor nou incluse în intravilan
------------	---------------------------------	---

Întocmit,


arh Dan Octavian Botez

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

anexa nr. 2.1

C zona centrală

instituții și servicii publice
comerț
servicii profesionale, sociale, personale
recreere
locuințe

permisiuni**1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- dotări publice de interes general
- comerț
- servicii profesionale, sociale și personale
- activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi (ex. producții serie scurtă, artizanat, etc)
- locuințe colective / individuale pentru completarea zonei centrale

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- este necesară întocmirea Planului Urbanistic Zonal sau Planului Urbanistic de Detaliu în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 și Ordinul nr. 91 / 1991, anexă la Monitorul Oficial nr. 228 / 1991, emis de către MLPAT- Dep. Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- conform prescripțiilor generale la nivelul localității REGULAMENT, cap. III
- înălțime admisă $P \div P + 3$
- aspectul exterior se va detalia în PUZ sau PUD, urmărindu-se precizarea următoarelor elemente ce vor completa prezentul regulament
 - conformarea volumetrică
 - proporții și tratare arhitecturală
 - materiale de construcție și finisaj
- aspectul și detaliile pentru firme și mobilier urban, se va stabili prin proiect de specialitate, urmărind personalizarea zonei centrale în ansamblul ei

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor

POT	procent de ocupare al terenului	-	... funcție de suprafața construită la sol
	* în conformitate cu prevederile din REGULAMENT, cap. II, art. 15		
CUT	coeficient de utilizare a terenului	-	... funcție de regimul de înălțime specific localității

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- respectarea condițiilor privind zonele protejate * art. 7 din Legea nr. 50 / 1991
- pentru zonele protejate, se interzic intervențiile sau construcțiile în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, atât pentru clădirile existente cât și pentru clădirile noi
- pentru zonele pentru care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu, se instituie interdicție temporară de construire, până la aprobarea acestora în condițiile legii

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

anexa nr. 2.2

LM**zona cu clădiri, având
regim mic de înălțime****permisiuni**

- locuințe și funcțiuni complementare
- instituții și servicii publice

1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

- locuințe colective, cu regim de înălțime de maxim P + 2 nivele
- locuințe individuale, cu regim de înălțime de maxim P + 1 nivele
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor
- spații pentru activități economice la parterul clădirilor de locuit, sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice ale locuitorilor
- activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi (ex. producții serie scurtă, artizanat, etc)

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității, REGULAMENT cap. III.
- caracteristicile parcelei:
- pentru concesionări ale terenurilor, se vor respecta suprafețele stipulate prin L 50 / 1991
- se recomandă ca pentru parcelele existente, care au o lățime mai mică de 12,00 m, să se realizeze construcții cuplate, iar pentru parcele cu o lățime mai mare de 12,00 m, construcții cuplate sau izolate
- înălțimea maximă admisă P + 2, având maxim 10,00 m până la cornisă
- aspectul exterior construcțiile se vor armoniza cu construcțiile existente în sit, cele imediat învecinate determinând expresia arhitecturală

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor**POT**

procent de ocupare al terenului

- ... funcție de suprafața construită la sol și mărimea parcelei
- * în conformitate cu prevederile din REGULAMENT, cap. II, art. 15

CUT

coeficient de utilizare a terenului

- ... funcție de regimul de înălțime și mărimea parcelei

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- nu se admit amplasamente ale unor activități poluante, sau/și generatoare de trafic intens, sau care prezintă riscuri tehnologice (incendii, explozii, etc.)
- respectarea condițiilor privind zonele protejate conform art. 7 din Legea nr. 50 / 1991, cu avizul organismelor abilitate (monumente, protecția mediului, etc.)
- pentru zonele pentru care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu, se instituie interdicție temporară de construire, până la aprobarea acestora în condițiile legii

PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**IS zona cu instituții, activități economice și servicii**

anexa nr. 2.3

permisiuni**1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- instituții publice (de interes general)
- instituții aferente zonelor de protecție
- comerț (cu amănuntul și cu ridicata) de produse alimentare și nealimentare
- servicii financiar - bancare și de asigurări
- hoteluri, moteluri, hanuri
- restaurante, baruri, bufete, cofetării, cafenele, ceainării
- cinematografe, săli de jocuri, cluburi
- servicii de toate categoriile profesionale (birouri, oficii)
 sociale (asociații diverse)
 personale (frizerie, coafură, reparații, etc.)
- parcaje, garaje, reparații și întreținere auto - moto
- mici activități industriale nepoluante

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității, REGULAMENT, cap. III
- înălțimea maximă admisibilă - conform regimului de înălțime stabilit pentru zona în care se amplasează construcția

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor

- POT** procent de ocupare al terenului
- funcție de suprafață construită la sol
- * în conformitate cu prevederile din REGULAMENT, cap. II, art. 15
- CUT** coeficient de utilizare a terenului
- funcție de regimul de înălțime caracteristic zonei

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- este necesară alcătuirea PUZ, sau PUD, avizat și aprobat în condițiile legii
- unitățile de producție, atelierele de întreținere auto - moto, parcajele, garajele, spălătoriile chimice,
 - * nu vor fi amplasate la o distanță mai mică de 15 m de fațadele locuințelor sau dotărilor publice,
 - * nu vor avea capacități care să genereze un trafic intens,
 - * nu vor polua chimic sau fonic,
 - * nu vor utiliza pentru depozitare terenuri vizibile din circulația publică
- unitățile mai sus menționate, amplasate în imediata vecinătate a zonelor rezidențiale, vor avea program de activitate limitat, pentru a nu deranja funcțiunea de locuire în special în perioadele de odihnă

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

anexa nr. 2.4

economice**I zona cu unități industriale / agricole, activități****permisiuni****1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- activități industriale, agro-industriale, agricole, alte activități economice

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității, REGULAMENT, cap. III
- caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă, în funcție de necesitățile tehnice, sau a normelor specifice
- aspectul exterior construcții cu volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor**POT** procent de ocupare al terenului

- ... funcție de suprafața construită la sol și mărimea parcelei
* în conformitate cu prevederile din REGULAMENT, cap. II, art. 15

CUT coeficient de utilizare a terenului

- ... funcție de regimul de înălțime și mărimea parcelei

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic, sau a celor poluante
- se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, gunoi, combustibili solizi, etc.),

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

anexa nr. 2.5

GC**zona gospodărie comunală
cimitire****permisiuni****1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității
- cimitire
- rampă de gunoi, punct de colectare a deșeurilor menajere, puț sec

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității, REGULAMENT, cap. III
- caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă, în funcție de necesitățile tehnice și normele specifice funcțiunii
- aspectul exterior se vor asigura perdele de vegetație spre drumurile publice

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor**POT**

procent de ocupare al terenului

- funcție de suprafață construită la sol

* în conformitate cu prevederile din REGULAMENT, cap. II, art. 15

CUT

coeficient de utilizare a terenului

- funcție de regimul de înălțime

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- respectarea documentelor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor / reglementărilor propuse în proiectele de specialitate

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

anexa nr. 2.6

P **zona cu parcuri,
complexe sportive,
perdele de protecție****permisiuni****1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- amenajări pentru sport și recreere, inclusiv dotările aferente
- perdele de protecție spre arterele publice, între zonele funcționale incompatibile
- se admit construcții complementare funcțiunii dominante

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității, REGULAMENT, cap. III
- caracteristicile parcelei - nu este cazul
- înălțimea maximă admisibilă pentru construcții - 10,00 m
- aspectul exterior clădiri, care prin volumetrie și expresie arhitecturală, să nu afecteze caracterul zonei, situl peisagistic

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor

POT	procent de ocupare al terenului	- nu este cazul
CUT	coeficient de utilizare a terenului	- nu este cazul

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- suprafața ocupată de clădiri și circulații, nu va depăși (cumulativ) 15 % din suprafața totală
- amenajarea spațiilor plantate se va realiza pe baza principiilor ecologice, recurgând la vegetație perenă, asigurând în acest mod costuri reduse de întreținere, dar și favorizând ecosistemele locale
- la realizarea perdelelor de protecție între zone industriale poluante și zona de locuit, se vor utiliza specii vegetale rezistente la nocivități

PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

anexa nr. 2.7

TE zona pentru construcții aferente
lucrărilor tehnico - edilitare**permisiuni****1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare
- stație de epurare

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității, REGULAMENT, cap. III
- caracteristicile parcelei - conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate
- aspectul exterior - se recomandă ca organizarea incintelor să țină seama de imaginea vizibilă dinspre drumurile publice și plantarea acestora cu perdele vegetale de protecție

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor

- POT** procent de ocupare al terenului
- funcție de suprafață construită la sol
- * în conformitate cu prevederile din REGULAMENT, cap. II, art. 15

- CUT** coeficient de utilizare a terenului
- funcție de regimul de înălțime

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- respectarea documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor, reglementărilor propuse în proiectele de specialitate

PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**ZP****zona protejată**

anexa nr. 2.8

permisiuni**1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- monumente și situri arheologice
- monumente și ansambluri de arhitectură
- clădiri memoriale
- monumente de artă plastică și cu valoare memorială
- zone istorice
- zone amenajate special pentru punerea în valoare a monumentului
- se admit intervenții pentru consolidare, restaurare, reparare sau renovare, cu avizul CNMASI (în condițiile art. 7 din L 50 / 1991)

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității și a reglementărilor specifice fiecărei unități teritoriale de referință, unde se află situat obiectivul.
- caracteristicile parcelei - nu este cazul
- aspectul exterior - clădirile care se vor realiza în perimetrul zonei protejate, prin volumetrie, expresie arhitecturală, amenajările exterioare și finisaje, vor contribui la punerea în valoare a monumentului și a întregii zone protejate

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor

- POT** procent de ocupare al terenului
- conform zonelor "L" și "IS"
 - * în conformitate cu prevederile din REGULAMENT, cap. II, art. 15
- CUT** coeficient de utilizare a terenului
- conform zonelor "L" și "IS"

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- nu se vor autoriza construcții în perimetrul zonei protejate, fără avizul CNMASI, eliberat în conformitate cu prevederile L 50 / 1991 și Ordin comun MLPAT nr. 589 / D / 09.01.1992 , MC nr. 130 / 23.12.1991

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE
anexa nr. 2.9

PS**zona protecție severă**

permisiuni

1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

- se admit amenajări strict necesare valorificării resurselor zonei

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității și a reglementărilor specifice fiecărei unități teritoriale de referință, unde se află situat obiectivul.
- amenajările ce se vor realiza în zonele protejate nu vor deteriora cadrul natural și sursa protejată
- se admit realizări de spații verzi, sau perdele de protecție

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor

POT*procent de ocupare al terenului*

- conform zonelor "L" și "IS"
- * în conformitate cu prevederile din REGULAMENT, cap. II, art. 15

CUT*coeficient de utilizare a terenului*

- conform zonelor "L" și "IS"

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- nu se vor autoriza construcții în perimetrul zonei protejate, fără avizul organismelor teritoriale sau departamentale interesate (după caz, funcție de obiectiv, Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, Ministerul Transporturilor, Ministerul Sănătății, CNMASI, etc)

PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

anexa nr. 2.10

R zona pentru căi de comunicații rutiere și construcții aferente**permisiuni****1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- rețeaua de străzi din intravilanul aparținând domeniului public
- parcaje publice

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității, REGULAMENT, cap. III, art. 18
- caracteristicile parcelei - conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate

- înălțimea maximă admisibilă - 10,00 m
- aspectul exterior * clădirile noi sau cele modificate, nu vor afecta prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se află situate
 - * se recomandă ca organizarea incintelor să țină seama de imaginea vizibilă dinspre drumurile publice
 - * se recomandă ca parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri verzi, de 1,20 m înălțime

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor

- POT** procent de ocupare al terenului
- funcție de suprafață construită la sol
- CUT** coeficient de utilizare a terenului
- funcție de regimul de înălțime

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- incintele unităților de transporturi, vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu / explozie

- nu se vor autoriza construcții în perimetrul zonei, fără avizul organismelor teritoriale sau departamentale interesate, în conformitate cu adresa comună a Administrației Naționale a Drumurilor (SCA-93/1404 din 27.02.1998) și a Direcției Generale de Ordine Publică din Inspectoratul General al Poliției (153149 / 27.02.1998)

PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

anexa nr. 2.11

**F zona pentru căi de comunicații
feroviare și construcții aferente****permisiuni****1 funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor**

- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare
- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare
- lucrări de terasamente

2 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor care diferă de prescripțiile generale la nivelul localității

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității, cap. III
- aspectul exterior clădirile noi sau cele modificate nu vor afecta prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se află situate

*** se recomandă ca spațiile neconstruite să fie plantate, pe baza principiilor peisagistice, în mod special traseul căii ferate ce are contact cu intravilanul localității

3 indici admisibili (maxim / minim) ai indicatorilor

- POT** procent de ocupare al terenului
- funcție de suprafață construită la sol
- CUT** coeficient de utilizare a terenului
- funcție de regimul de înălțime

condiționări / restricții de construire (temporare / definitive)

- se vor asigura împrejurimi ale traseului de cale ferată în zonele vizibile de pe drumurile publice, cu garduri vii a terenului aferent activității feroviare, în conformitate cu regulile de securitate și protecție

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

* EXPLICITAREA TERMENILOR PRINCIPALI UTILIZATI ÎN REGULAMENT

ACORDUL

actul prin care proprietarul sau administratorul unor bunuri, acceptă implicațiile determinate de realizarea concretă a unor operațiuni urbanistice, aprobate anterior și în care se precizează, după caz:

- modalitatea de cooperare la realizarea operațiunii urbanistice
- modalitatea de modificare a regimului juridic al bunurilor
- modalitatea de impunere a unor servituți asupra bunurilor

ADÂNCIMEA PARCELEI

este distanța dintre aliniamentul parcelei și limita din spate a acesteia, măsurată de-a lungul unei limite laterale.

ALINIAMENTUL PARCELEI

este linia despărțitoare dintre domeniul privat și domeniul public (ex.linia casei, linia gardului sau a lotului la limita trotuarului)

ALINIAEREA CONSTRUCȚIILOR

este linia convențională care urmărește fronturile construite ale construcțiilor (front construit = zidul exterior al construcției orientat către stradă, drum, arteră)

AMPLASAMENT

este localizarea (pe teren sau în planurile urbanistice) a unei construcții, grupe de construcții sau amenajări)

AMPLASAMENT REZERVAT

este amplasamentul prevăzut prin planurile urbanistice pentru realizarea unor construcții sau amenajări de interes public

AVIZ

- este actul prin care un avizator exprimă rezultatul expertizei unei documentații, mai precis:
- confirmă încadrarea soluțiilor prezentate, în parametrii prevăzuți de actele normative aflate în valabilitate
 - apreciază soluțiile tehnice și încadrarea acestora în anumite criterii de performanță
 - verifică conformitatea soluțiilor prezentate, cu documentațiile aprobate care se referă la acel teritoriu
 - confirmă, după caz, acordul de principiu privind unele aspecte ale operațiunilor urbanistice prevăzute în documentația expertizată, după cum urmează:
 - cooperare în viitor, la realizarea operațiunilor urbanistice
 - acceptarea unor modificări ale regimului juridic al bunurilor aflate în proprietatea sau administrarea sa
 - acceptarea unor servituți asupra unor bunuri aflate în proprietatea sau administrarea sa

AVIZ PREALABIL

este actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească, pentru a putea fi avizată ulterior

AVIZATOR

este persoana juridică abilitată să expertizeze din punct de vedere legal și tehnic o documentație de urbanism și de amenajare a teritoriului

BUNURI IMOBILE

bunurile sunt imobile fie prin natura lor, fie prin destinația lor, fie prin obiectul la care se aplică. Fondurile de pământ și clădirile sunt imobile prin natura lor.

CLĂDIREA

este o construcție supraterană, acoperită, cu o singură sau mai multe funcțiuni, cu sau fără închideri verticale exterioare, care să fie izolată de celelalte clădiri, fie juxtapusă uneia sau mai multor clădiri, de care diferă prin cel puțin un element caracteristic (înălțime, materiale, mod de acoperire, funcțiune, mod de utilizare, grad de echipare, etc.)

CONSTRUCTIA

este o clădire, construcție specială sau amenajare

- supraterană sau subterană
- durabilă sau provizorie

CONSTRUCTIA DURABILĂ

este acea construcție, în care legătura dintre elementele de construcție și dintre acestea și teren, sunt de așa natură încât, după desființarea construcției, nici materialele componente, nici terenul, nu își păstrează calitățile inițiale

CONSTRUCTIA PROVIZORIE

este acea construcție, în care legătura dintre elementele de construcție și dintre acestea și teren, sunt de așa natură încât, după desființarea construcției, materialele componente se păstrează parțial, iar terenul, își păstrează calitățile inițiale

CONSTRUIBILITATEA PARCELEI

este calitatea unui fond de pământ de a suporta construcții pe suprafața sa

construibilitatea este stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate în condițiile legii și este stipulată în regulamentele de construire

DESTINATIA IMOBILULUI (teren cu sau fără construcții)

este modul de utilizare al terenului și al clădirilor de pe acesta, stabilit prin documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate în condițiile legii

FATA DA PRINCIPALĂ A CLĂDIRII

este fațada paralelă cu strada

clădirile de colț, sau cele așezate pe parcele de teren cu poziții speciale, au mai multe fațade principale

FOLOSINTA IMOBILULUI (teren cu sau fără construcții)

este modul de utilizare al terenului și al clădirilor de pe acesta, care se poate constata în momentul prezent, prin analizarea activităților desfășurate de imobil

FUNCTIUNE URBANISTICĂ

este gruparea unor activități umane, ce au drept scop, satisfacerea unora dintre necesitățile populației dintr-un teritoriu, grupare specifică domeniului amenajării teritoriului și urbanismului, care au la bază, în mod principal, criteriul modului de folosință a terenurilor și construcțiilor

Principalele funcțiuni urbanistice sunt:

- circulația
- locuirea
- exploatarea resurselor
- prelucrarea resurselor
- comerțul
- cultura
- învățământul și instruirea
- recreerea în aer liber
- activitățile civice și politice
- activitățile administrative
- activitățile religioase
- asistența medicală
- turism
- activitățile de apărare
- ordine și securitate publică
- activități de salubritate
- echipările tehnico-edilitare de toate categoriile

INDICATORI

ARIE UTILĂ aria desfășurată a clădirii, mai puțin aria pereților	(Au)
ARIE CONSTRUITĂ aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota ± 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților	(Ac)
ARIE DESFĂȘURATĂ aria tuturor nivelurilor clădirii, delimitată pe conturul exterior al pereților	(Ad)
SUPRAFAȚA INCINTEI suprafața delimitată a teritoriului	(ST)
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ suprafața ocupată definitiv de clădiri, construcții ingineresti și speciale	(Sc)
SUPRAFAȚA RETELELOR suma suprafețelor ocupate de rețelele exterioare	(Sr)
SUPRAFAȚA CĂILOR DE TRANSPORT suma suprafețelor ocupate de căile de transport, drumuri, căi ferate, pietonale, diguri, parcaje, pietonale, diguri, parcaje, peroane, rampe, etc.	(Sr)
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI	(POT)

$$POT = \frac{S_c + S_r + S_t}{ST} \times 100$$

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI	(CUT)
--	-------

$$CUT = \frac{A_d}{ST}$$

INFRASTRUCTURĂ

echiparea tehnică a localității - sisteme și rețele tehnice și instalațiile lor conexe subterane (rețele de apă, canalizare, electrice, de gaze, telecomunicații, termoficare) și / sau la suprafața solului (drumuri publice, străzi, parcaje)

INSTITUTII PUBLICE

construcții sau amenajări care prin funcțiunile sau activitățile care se desfășoară în cadrul lor oferă locuitorilor utilități și servicii (indiferent de proprietatea asupra construcției sau a amenajării - publică sau privată)

Se definesc în funcție de domeniul de specializare și / sau categoriile (grupurile) de populație cărora se adresează (de ex. instituții de învățământ, grădinițe, școli, etc.; instituții financiar bancare; instituții sanitare: spitale, policlinici, etc.)

INTERDICTIA PERMANENTĂ DE CONSTRUIRE

este stabilită prin documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate în condițiile legii, pe un imobil sau pe un grup de imobile, pentru unul dintre următoarele motive:

- necesitatea elaborării unor documentații de urbanism și de amenajare a teritoriului, cu scopul stabilirii regulilor de construire pentru acea zonă
- necesitatea realizării în zona respectivă a unor lucrări de utilitate publică (de interes local sau national)
- existența în acea zonă a unor lucrări de îmbunătățiri funciare, sisteme de irigații neamortizate
- apartenența la domeniul public a terenurilor cu anumite folosințe - pășuni, iazuri, malurile apelor curgătoare, etc.

LIMITA PARCELEI

este linia despărțitoare dintre parcela considerată și o parcelă vecină

în general parcelele au limite laterale și limita din spate

LUNGIMEA ALINIAMENTULUI

este distanța, măsurată pe aliniament, între liniile despărțitoare dintre parcela considerată și după caz:

- două parcele vecine
- o parcelă vecină și un alt aliniament
- două alte aliniamente

MEDIU CONSTRUIT

așezările umane și componentele acestora (construcții, infrastructuri, activități, servicii, etc.), precum și amenajări în afara localităților (infrastructuri pentru transport, comunicații, construcții izolate, etc.)

MEDIU NATURAL

totalitatea elementelor (factorilor) naturale, (apă, aer, sol, floră, faună)

PROIECTUL PENTRU AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE (PAC)

este parte a documentației pentru eliberarea Autorizației de Construire și are conținutul reglementat prin L 50 / 1991, republicată în 1996 și anexa la Monitorul Oficial nr, 228 / 14 nov. 1991 (Ordinul nr. 91/1991 al Departamentului pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului)

REGIM DE ALINIERE

linie convențională care reglementează modul de amplasare a construcțiilor de-a lungul unei străzi (drum, arteră), prin stabilirea unei distanțe între fronturile construite și axul străzii (sau limita trotuarului)

REGIM DE ÎNĂLTIME

limitarea numărului de niveluri a construcțiilor propuse, prin minim sau maxim, în funcție de destinație, vecinătăți, etc.

RESTRICTIE

interzicere, opreliște, oprire, impusă de lege sau un regulament, de a săvârși anumite acte

SERVITUTE

sarcina care grevează asupra unui bun imobiliar (teren, imobil, spațiu plantat), limitând dreptul de folosință integrală a acestuia (de ex. servitute de acces = dreptul de folosire a unei fâșii de teren pentru a asigura accesul la un alt teren sau construcție)

STUDIUL DE IMPACT

este studiul ce vizează aprecierea repercursiunilor pe care le poate avea mediul natural, construit, social sau tehnologic, apariția unei activități, a unei relații funcționale sau a unei construcții

În domeniul urbanismului, studiul de impact se întocmește în următoarele cazuri:

- tehnologii noi în exploatare, sau în execuție
- activități sau relații noi într-o zonă
- construcții cu dimensiuni, forme, consumuri de utilități sau durabilități neobișnuite
- folosirea unor construcții valoroase pentru activități noi
- riscuri de avarii tehnologice
- riscuri de avarii în caz de calamități naturale

Studiul de impact este cerut, fie prin actul de autoritate a administrației publice, fie prin Certificatul Urbanistic, fie prin avizul prealabil și se întocmește de inițiatorul cauzei respective, fiind obligatoriu pentru acordarea Autorizației de Construire sau de funcționare.

STRATEGIE

definirea unor obiective majore (sau principii) pe termen lung și identificarea resurselor disponibile pentru atingerea acestora. De regulă obiectivele propuse vizează un orizont larg de timp (termen lung)

SUBZONA

partea dintr-o zonă, cu caracteristici comune, posibil de circumscris aceluiași regulament

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR

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

UTILITATEA PUBLICĂ INTERES PUBLIC, INTERES GENERAL

se referă la calitatea unui bun imobil (construcții, terenuri), de a fi de folosință publică (utilizare publică - de către toți locuitorii sau categorii / grupe de populație)

Utilitatea publică poate fi de:

- interes național, declarat ca atare de Guvern
- interes local, declarat ca atare de administrația publică locală

ZONA

o parte sau sumă de părți din teritoriul unei localități, caracterizată printr-o funcțiune dominantă sau printr-un ansamblu de funcțiuni definite

ZONE CONSTRUIBILE

sunt grupurile de imobile, în care, potrivit documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate legal, este permisă realizarea construcțiilor.

ZONE FUNCTIONALE

sunt grupurile de imobile, pentru care, potrivit documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate legal, se stabilesc funcțiunea urbanistică dominantă și celelalte funcțiuni permise și se reglementează unele elemente tehnice privind modul de exercitare ale acestora.

ZONĂ PROTEJATĂ

este teritoriul delimitat în jurul unor construcții sau amenajări cu valoare istorică, arhitecturală, urbanistică, sau peisagistică, în vederea unor acțiuni de protecție, conservare și punere în valoare a acestora

Zonele protejate pot fi delimitate în jurul unor monumente de arhitectură, lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, precum și a unor elemente naturale deosebite.

Întocmit,

arh Dan Octavian Botez

