

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
PRIMĂRIA COMUNEI FELICENI  
Nr. 4346 din 03.10.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT

Nr. 49 din 3 octombrie 2023.

**În scopul: Reabilitarea, modernizarea și dotarea Centrului de zi  
persoane adulte cu handicap Feliceni**

Ca urmare a cererii adresate de **DIRECȚIA GENERALĂ DE  
ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI HARGHITA**  
reprezentată prin d-ul **ELEKES ZOLTÁN**, în calitate de director (CNP/CUI:  
9798918), cu domiciliul/sediul în județul Harghita municipiul Miercurea Ciuc strada Libertății  
nr. 5, cod poștal 535140, înregistrată la nr. 4346 din 15.06.2023. Pentru imobilul - Teren -, situat  
în comuna Feliceni satul Feliceni nr. 164. Cod poștal 537095. Județul Harghita,  
sau identificat prin: sau identificat prin număr top. 186/1, 187/2 număr carte funciară:  
51963 Feliceni și număr top. 186/3/1/1 număr carte funciară: 50693 Feliceni

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 616/1999, faza PUG, aprobată  
prin Hotărârea Consiliului Local nr. 2/28.02.2001, prelungit valabilitatea prin Hotărârea nr. 2/2019,  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de  
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Parcela studiată se află în intravilanul localității Feliceni, în domeniul public al Județului  
Harghita. Este intabulat drept de administrare în favoarea Direcției Generale de Asistență Socială  
și Protecția Copilului Harghita.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: parcelă cu o casă de locuit în care funcționează centrul de zi, în zona de  
locuit cu funcțiuni complementare.

Utilizări admise: Se pot autoriza construcții pentru instituții publice, locuințe individuale,  
anexe gospodărești, servicii și echipamente publice specifice zonei centrale și rezidențiale.

Utilizări interzise: Funcțiuni comerciale, de alimentație publică care generează un trafic  
important de persoane și mărfuri, activități productive poluante, creșterea animalelor peste limita  
legală, depozite en-gros, lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe  
parcelele vecine, etc.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Parcela studiată pentru care s-a solicitat Certificatul de Urbanism este de 1712 mp.  
Proiectul va respecta prescripțiile HOTĂRĂRII nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, privind unitățile: centrele de zi, construcții de învățământ și sănătate, etc... Se vor crea facilități pentru persoane cu dizabilități.

Aspectul va fi subordonat destinației, cu conformare la clădirile existente în vecinătăți.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

POT max. adm. 30%.

Se vor respecta întocmai prescripțiile avizelor eliberate.

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE: -

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru:  
**Reabilitarea, modernizarea și dotarea Centrului de zi  
persoane adulte cu handicap Feliceni**

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

### 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

..... (autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa):

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emitoare.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/81/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/inecadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.  
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.  
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice în aceste condiții.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și **extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi**, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d<sup>1</sup>) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ Alimentare cu apă

☐ Gaze naturale

☐ Canalizare

☐ Telefonizare

☐ Alimentare energie electrică

☐ Salubritate

☐ Alimentare energie termică

☐ Transport urban

Alte avize/acorduri:

d<sup>2</sup>) avize și acorduri privind:

☒ Securitate la incendiu ☐ Protecție civilă

☒ Sănătatea populației

d<sup>3</sup>) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d<sup>4</sup>) studii de specialitate:

☒ studiu topografic,

☒ studiu geotehnic.

☒ studiu conform art. 9 alin (1) din Legea nr. 372/2005, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului ☒.

f) dovada privind achitarea taxelor legale ☒.

g) dovada de luare în evidență OAR ☒.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR  
ZSOMBORI LEVENTE

L.S.

SECRETAR  
KISS ZOLTÁN

ARHITECT-ŞEF  
JAKAB MÁRIA

J.M.

Scutit de taxă conform lit. h), alin (1) Art. 476 Scutiri din Codul fiscal 2019 actualizat. Titlul IX.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT- ȘEF,

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

# FELICENI

## PLAN URBANISTIC GENERAL

### VOLUMUL III

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

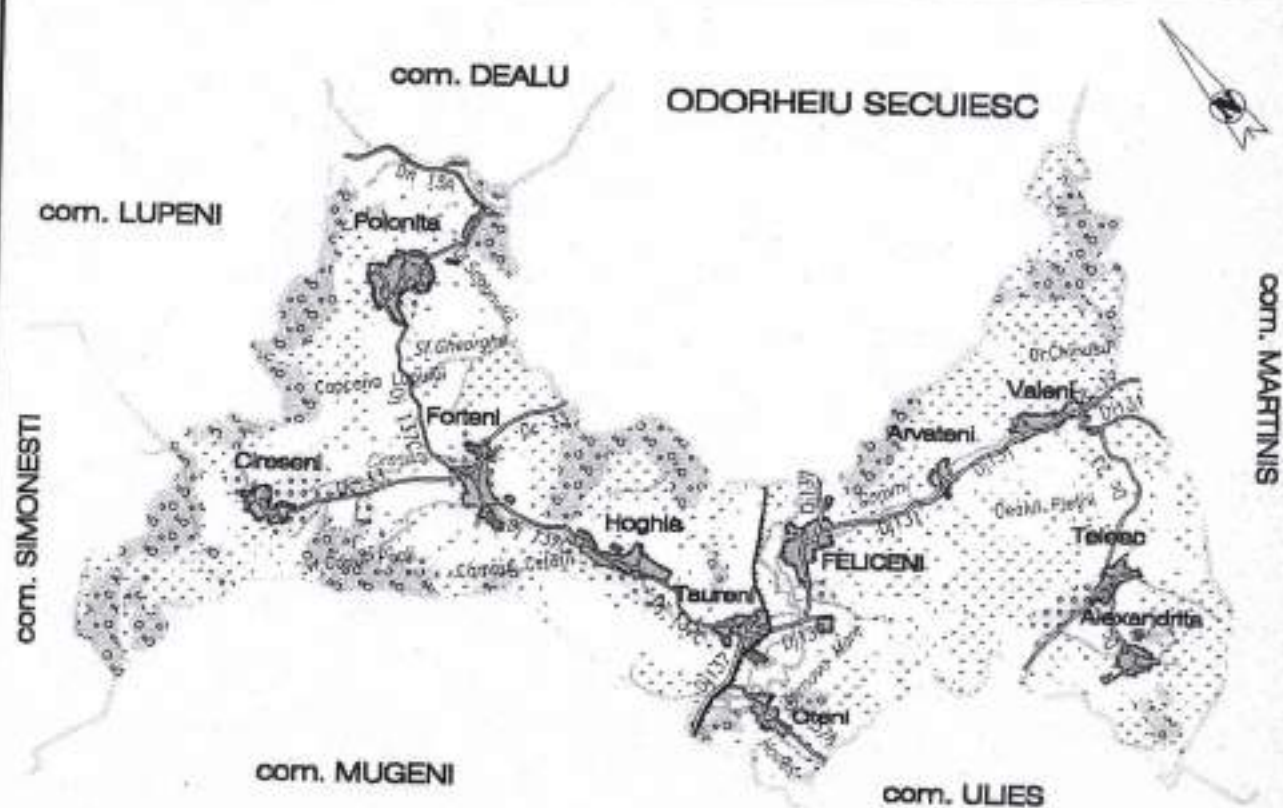
BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL COMUNA FELICENI

ELABORATOR :



S.C. TOTAL PROIECT S.R.L.

4150. RO. Odorheiu Secuiesc, str. Breslelor nr.14/1 Jud. Harghita  
tel/fax: 066 218447; e-mail: totalproiect@sigmasoft.ro



PROIECT NR. 616/ DEC. 1999.: EXEMPLAR NR. 4.



#### **4. REGULAMENT PENTRU ZONE REZIDENȚIALE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE :**

**U.T.R.NR. 2, U.T.R.NR. 6, U.T.R. NR. 9, U.T.R. NR. 11,  
U.T.R.NR.13, U.T.R. NR. 15, U.T.R. NR. 17, U.T.R. NR. 19,  
U.T.R. NR. 21**

##### **4.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

- LM-ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+1+M
- Subzonă funcțională:
  - Predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
  - Funcții industriale și agricole

##### **4.2. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea compusă din:

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M cu caracter rural
- unități industriale
- unități agricole

Funcțiunea complementară admisă a zonei:

- instituții și servicii
- căi de comunicații rutiere
- construcții aferente lucrărilor tehnico- edilitare
- unități industriale cu condiții

Utilizări funcționale permise :

- locuințe individuale

Utilizări interzise:

- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
- unități poluante, care generează trafic intens, sau care prezintă riscuri tehnologice

##### **4.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

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

Zona este stabilită funcție de categorie, astfel în localități rurale lățimea obligatorie, în care se include și trotuarele și suprafețele necesare amplasării lucrărilor anexe, se prezintă în felul următor:

- drumuri județene- 20m distanță de la axa drumului până la marginea exterioară a zonei drumului în extravilan
- minim 24 m distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și alta a drumurilor județene, și minimum 20 m la drumuri comunale în intravilan
- la străzi principale în localități rurale lățimea minimă este 11 m, din care partea carosabilă cu 2 benzi de circulație lată de 5,5 m, 2 trotuare late de câte 1 m, 2 șanțuri de câte 1 m și acostamente de 0,75 m, pe ambele părți.
- La străzi secundare lățimea totală este de 9 m, care se compune din carosabilul lat de 4 m, acostamente 2x0,5 m, șanțuri 2x1 m, și trotuare 2x1 m.

#### UTILIZĂRI PERMISE

Orice construcție sau amenajări adiacente, adiacente drumurilor publice, care se fac pe baza PUG-urilor, cu avizele necesare.

##### 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, sistemul constructiv conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonală și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasarea și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

##### Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării sau dirijării de trafic de pe drumurile publice, sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de protecție și de siguranță a drumurilor.

#### 4.4. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.

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

- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, se recomandă o retragere de 4,0-6,0 m față de aliniament, pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare generate de circulație.



#### 4.5. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se respectă

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendii, stabilite pe baza Normelor PSI.

Prevederile articolului se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse de prevederile prezentei articol față de limitele laterale ale terenurilor se bazează pe prevederile Codului Civil – servitutea în vedere – și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Distanța minimă prevăzută de Codul Civil între fațadele prevăzute cu ferestre sau balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 1,90 m. Pentru asigurarea însoirii și prevenirea incendiilor, între fațadele prevăzute cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

#### 4.6. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod cu totul excepțional, cu avizul unității teritoriale de pompieri, se poate elibera autorizație de construcție fără posibilitate de acces.

Numărul și configurația acceselor se determină ținând cont de următoarele:

- pentru locuințe unifamilare cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari
- accese carosabile pentru transportul deșeurilor menajere și pentru accesul utilajelor de stingere a incendiilor
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maxim 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru lungimi mari mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru întoarcere.

În cazul unei parcelări pe două rânduri accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală-fundături:

- cele cu lungime sub 30 m o singură bandă de 3,5 m lățime
- cele cu o lungime de max. 100 m- min. 2 benzi total 7 m, cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevra de întoarcere.
- pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura accese ca la punctul de mai sus.
- pentru locuințele colective cu acces și lot folosit în comun se prevăd



- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru pompieri și colectarea deșeurilor menajere
- accese la parcare și garaje.

#### **Accese pietonale**

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

#### **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care există accese pietonale

#### **Utilizări admise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale, existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt

Accese pietonale prin proprietăți private- servitute de trecere

Accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau alte condiții

#### **Utilizări interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor, unde nu este asigurată accesul pietonal.

### **4.7. RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE.**

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și rețelele electrice. În cazurile menționate mai jos, pentru locuințe individuale se poate da derogare cu avizul organelor competente.

- Realizare de soluții individuale care să respecte normele sanitare și de protecția mediului
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică centralizată, când aceasta se va realiza
- dacă beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

### **4.8. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

Extinderile de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publică se execută de către beneficiar sau investitor, parțial sau în întregime după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică edilitare se execută exclusiv pe cheltuielile locatarului, sau a agentului economic.

### **4.9. PARCELAREA**

Parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în cel puțin 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate

autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecția mediului. Autorizarea executării parcelării se poate face numai în cazul existenței tuturor condițiilor în mod cumulativ.

Front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate

Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, și minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate

Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

#### 4.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat vecinate. Fac excepție care sunt cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

#### 4.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu vine în contradicție cu funcțiunea acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noulor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii).

#### 4.12. PROCENTUL DE ACOPERIRE A TERENULUI.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească, în zona rurală valoarea prescrisă de Regulamentul general de urbanism- max 30 %.

#### 4.13. PARCAJE

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamilare cu lot propriu
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe colective cu acces și lot comun
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot comun

Din totalul de locurile de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în proporție de 60-100%.



#### 4.14. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform Regulamentului general de urbanism, anexa 6. Pentru construcțiile de locuință vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuință, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

#### 4.15. ÎMPREJMUIRI

În condițiile Regulamentului general de urbanism este permisă construirea următoarelor tipuri de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- Împrejmuiri transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor arhitecturale.

Pentru ambele tipuri aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor, sau de modul tradițional de realizare al împrejmuirilor. Porțile vor fi deschise spre incintă.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

#### 4.16. ALTE RESTRICȚII

La eliberarea certificatului de urbanism în extravilanul și intravilanul localității se va ține cont de zonele de protecție a căii ferate, a conductelor de transport de gaz natural, inclusiv conducta de legătură între conducta magistrală și SRM-ul, de linii electrice de 100 KV și 20 KV, a cimitirelor, a rezervoarelor de apă potabilă, a depozitelor de deșeurii menajere și a șiturilor arheologice. Toate aceste zone sunt marcate pe hărțile de reglementări urbanistice.

## 2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

### A. GENERALITĂȚI:

- **Tipuri de subzone funcționale:** e - existente ; p - propuse
- **Funcțiunea predominantă a zonei :**
  - instituții publice și servicii de toate tipurile IS.a; IS.as; IS.fb; IS.co; IS.ct; IS.c; IS.î; IS.s; IS.cs; IS.f; IS.b; IS.sv.
- **Funcțiuni complementare :**
  - locuirea;
  - spații verzi amenajate;
  - accese pietonale;
  - accese carosabile, parcaje, garaje;
  - rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

### B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Utilizări permise:**
  - instituții publice;
  - servicii ( toate categoriile: profesionale, sociale, personale etc. ) în subzonele IS;
  - funcțiunile complementare admise;
  - modernizări, reparații, întreținere la clădirile existente;
- **Utilizări permise cu condiții:**

Utilizările permise s-au stabilit pentru subzonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate prin Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare, pentru:

- protecția monumentelor și schiturilor istorice ( art. 9 din R.G.U. și cap.II pct. ( 3.7.) din R.L.U.), în subzonele: IS.ct; IS.c; IS.î; IS.s; IS.sv ; IS.as.

Pentru instituțiile publice și de serviciile existente și propuse în zone de protecție a monumentelor și în zona istorică se va elabora o documentație de urbanism ( PUZ ) care va analiza întregul ansamblu într-o concepție unitară.

- protecția infrastructurii feroviare ( art. 20 din R.G.U. și Cap.II pct. (5.3.) din R.L.U. ) în subzonele Lm, IS, ;



- protecția sistemelor de alimentare și distribuție cu energie electrică, conductelor de gaze naturale, apă potabilă, canalizare și a căilor de comunicație ( art. 11 din R.G.U. și Cap.II pct. ( 4.2. ) din R.L.U. ) conform avizelor de specialitate, de la care se va obține traseele exacte ale rețelelor tehnico – edilitare majore, precum și condițiile obligatorii de amplasare a construcțiilor.
  - protecția digurilor și altor lucrări aferente cursurilor de apă ( art. 7 din R.G.U., Legea apelor nr. 107/1996 și Cap. II pct. ( 3.5. ) din R.L.U. )
  - documentații specifice avizate și aprobate pentru investiții din zonele protejate;
  - protecția sanitară față de cimitire – 50 m ( Ordin M.S. nr. 534/1997 ) în subzonele IS.
- **Utilizări interzise:**
    - unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice;
    - amplasări de construcții cu caracter permanent fără elaborarea unor P.U.D.-uri.

### C. CRITERII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. 3 anexa 2 și U.T.R.

#### • Criterii generale de amplasare

- în apropierea spațiilor verzi publice, vecinătăți liniștite;
- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare;
- evitarea amplasării pe terenuri improprii pentru construire ( instabile, inundabile, mlăștinoase );
- asigurarea acceselor pietonale, carosabile și a spațiilor de parcare;
- asigurarea corecției amplasării în raport cu punctele cardinale și cu direcția vânturilor dominante;
- asigurarea echipării tehnico – edilitare;
- asigurarea condițiilor de siguranță în exploatare;
- asigurarea unor retrageri de minim 20,0 m față de aliniament.

• **Criterii specifice de amplasare pe tipuri de unități**

**Unități de învățământ**

**Principii:**

- cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite;
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens, în caz contrar se vor aplica retrageri de cel puțin 40 m față de axul drumului;
- conlucrarea cu alte unități de interes public.

**Reguli:**

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor improprie construcției;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- retrageri de minim 20 m față de aliniament;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50 m.

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere Potențială	Zone deservită	Raza de servire	Suprafața min. de teren/loc.
Grădinițe	Pop. Preșcolari 3-6 ani; Normă 4-6 locuri /100 loc.	1.000-6.000 locuitori	300 – 500 m ( 5' mers pe jos )	22 mp.
Școli primare și Gimnaziale	Populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; normă 12-15 locuri/100 loc.	3.000-12.000 locuitori	500 – 1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Școli profesionale	Populație 15-18 ani; normă 4-6 elevi/100 loc.	Localitate, teritoriu	1.000-1.500 m (15' mers pe jos )	15-20 mp

**Unități sanitare**

**Principii:**

- accesibilitatea la transport public;
- vecinătăți liniștite;
- cuplarea unităților sanitare cu diferite specializări;
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice;



**Reguli:**

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor improprie construcției;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile, diferențiate pentru personal și pacienți ;
- echiparea tehnico-edilitare;
- retragere de min 40 m față de axul drumului cu trafic intens;
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public și salariați;
- amenajarea spațiilor plantate.

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Zone deservită	Raza de servire	Suprafața min. de teren/loc.
<b>Creșe</b>	Populație 0-3 ani; Normă 12-15 copii/1.000 locuitori	2.000-6.000 locuitori	200-300 m (5" mers pe jos)	25 mp.
<b>Dispensar urban (2-4 circumscripții)</b>	6.000 consultații/an / 1.000 loc. (5.000 loc./circum.)	10.000-20.000 locuitori	1.000-2.000 m (20" mers pe jos)	0,04 mp.
<b>Farmacie</b>	Populație totală; normabil funcție de necesități	Cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15" mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

**Unități de construcții administrative, financiar-bancare și asigurări - principii:****Principii:**

- asigurarea accesibilității la transport public;
- amplasare după importanță sau după sistemul specific de organizare;
- amplasare în zona centrală și în alte centre de interes public cu tradiție;
- conlucrarea cu alte funcțiuni;

**Reguli:**

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- echiparea tehnico-edilitare;
- retragere de min 40 m față de axul drumului cu trafic intens;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;

- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de dezastru, incendiu, etc.
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- amenajarea de spații verzi și dalaje decorative;

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața min. de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populație	Conform interesului public	Nenormabil	0,05 mp
Cădiri ale administrației locale	Total populație; normă: 3-4 angajați/1.000 locuitori	Localitate	Nenormabil	0,1 mp

**Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii****Principii:**

- amplasarea în zone centrale și zone specializate;
- alegerea zonelor cu vid comercial;
- accese pietonale, carosabile și parcaje pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții publice și servicii sau cu unități și zone de producție.

**Reguli:**

- amplasarea în zone compatibile;
- retragerea construcției față de aliniament și vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării și protecției împotriva incendiilor;
- echiparea tehnico edilitară;
- amenajarea de spații verzi, plantații și dalaje decorative.

**Norme pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de servire	Suprafața min. de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; normă: 200 mp Adc/1.000 locuitori	Zonă 2.000-5.000 locuitori	300-500 m ( 5" mers pe jos )	0,50 mp
Centru comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare periodică)	Total populație; normă: 135 mp Adc/ 1.000 locuitori	Zonă 6.000-12.000 locuitori	500-1.000 m ( 15" mers pe jos )	0,65 mp.
Magazin universal ( comerț alimentar și nealimentar de	Total populație; normă: 300	Localitate cu min. 30.000	nenormabil	0,20 mp.



folosință rară, alimentație publică )	mpAdc/1.000 locuitori	locuitori teritoriu		
Piață agroalimentară	Total populație; normă: 120 mpAdc/ 1.000 loc.	Localitate și teritoriu ( min. 7.000 locuitori )	nenormabil	0,12 mp.

### Unități de cult

#### Principii:

- vecinătăți liniștite – limită de zgomot 35 dB(A);
- asigurarea unui spațiu liber în jur pentru ceremonii religioase;
- retragerea minimă 40 m față de axul drumurilor cu trafic intens;
- protejarea construcțiilor cu valoare de patrimoniu;
- în centre și subcentre zonale, cuplate cu anexes specifice;
- cuplarea cu instituții administrative legate de practica cultelor ( după caz );
- conlucrarea cu alte instituții publice și servicii;
- cimitirele se amplasează în zone periferice sau trupuri ale localității la minimum 50 m de zona de locuit; se exclude vecinătatea zonelor culturale, comerciale, de odihnă și agrement.

#### Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
<b>Biserica parohială</b>	Populație aparținând aceleiași confesiuni; normă: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
<b>Casă de rugăciuni</b>	Un pastor/200 persoane	Funcție de numărul de credincioși	300-1.000 m	0,9 mp.
<b>Cimitire</b>	Populație totală	Total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

### Unități pentru cultură

#### Principii:

- vecinătăți liniștite;
- cuplarea unităților de cultură cu profile diferite;
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice

#### Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare și pe terenuri improprie construirii;

- echiparea tehnico-edilitare;
- retragere de min 40 m față de axul drumului cu trafic intens;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de incendiu, etc.
- asigurarea parcajelor;
- amenajarea de spații verzi și dalaje decorative;

#### Normă pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața min. de teren/loc.
<b>Biblioteca publică</b>	Norma 7 vol/loc. La zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp.
<b>Cinematograf</b>	Total populație zonă; normă 20-35 locuri/1.000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp.
<b>Club</b>	Total populație normă 3-4 locuri/1000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp.
<b>Teatru</b>	Total populație normă 500 locuri/1.000 locuitori	50.000-150.000 locuitori	nenormabil	0,10 mp.

#### Unități de sport și agrement

##### Principii:

- accesibilitatea pietonală și carosabilă;
- cuplarea amenajărilor sportive fiferite;
- conlucrarea cu alte funcțiuni urbane

##### Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăștinoase;
- echiparea tehnico-edilitare;
- retragere de min 40 m față de axul drumului cu trafic intens;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de incendiu, etc.
- asigurarea parcajelor;
- amenajarea de spații verzi și dalaje decorative;



**Normă pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața min de teren/loc.
<b>Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii</b>	Total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5" mers pe jos)	1,0-1,3 mp.
<b>Amenajări sportive pentru învățământ</b>	Total populație vârstă 7-18 ani; norme dif. pe forme de învăț.	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15" mers pe jos)	6,5 mp.
<b>Stadioane (orientarea terenurilor pe dir. N-S cu dev. de max. 15°)</b>	Total populație	Localitate; teritoriu	nenormabil	4,0-6,0 mp

**Unități pentru turism****Principii:**

- vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- accesibilitate la transport și comunicații;
- conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică, cu instituții culturale și alte amenajări pentru sport.

**Reguli:**

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare, pe terenuri inundabile sau instabile;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăștinoase;
- echiparea tehnico-edilitare;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- asigurarea parcajelor;
- amenajarea de spații verzi, plantații decorative, și dalaje decorative;

**Normă pentru:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața min. de teren/loc.
<b>Hotel</b>	Populație în deplasare (turism, afaceri) normă: 8-15 locuri/1.000 locuitori	Localitate ; teritoriu	nenormabil	50-150 mp
<b>Motel</b>	Populație în deplasare normă: 5 locuri / 1.000 locuitori	Localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp.
<b>Camping</b>	Populație în deplasare (turism)	Localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

Serviciile de categoria atelierelor de întreținere auto-moto, garaje și spălătorii chimice să nu fie dispuse la distanțe mai mici de 15,0 m de fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic, fonic și să nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil dinspre circulația publică.

Aceste unități se recomandă a avea programul de lucru limitat pentru a nu incomoda vecinătățile în timpul nopții.

### 3. ID - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

#### A. GENERALITĂȚI:

- Tipuri de zone și subzone funcționale: e - existente ; p - propuse
- Funcțiunea predominantă - unități de producție industriale ID.
- Funcțiuni complementare - Cr, Isco, ISps, Isf, Isf, Ppp

#### B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Utilizări permise:
  - unități productive și de depozitare
- Utilizări permise cu condiții:
  - dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D.
  - rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare
- Utilizări interzise:
  - unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
  - amplasarea spre DJ sau CF a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solzi). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă și medie.

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

Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. II și U.T.R.