

SOCIETATEA COMERCIALĂ "PROIECT BUCOVINA" S. A. – SUCEAVA  
B - dul 1 Decembrie 1918 nr. 10, tel. 22.34.97

**PROIECT NR. 9680 / 2000**

**PLAN URBANISTIC GENERAL  
AL MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G.**

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

**BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CÂMPULUNG MOLDOVENESC**

**DIRECTOR GENERAL :** ing. **M. JIȚARIUC**

**ȘEF PROIECT :** arh. **OLGA TER**

**PR. SP. ARHITECTURĂ :** arh. **OLGA TER**

**ȘEF COLECTIV :** arh. **M. MATEESCU**

SUCEAVA - 2000

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
A F E R E N T  
PLANULUI URBANISTIC GENERAL  
AL MUNICIPIULUI  
CAMPULUNG MOLDOVENESC

---

**I<sup>o</sup> DISPOZITII GENERALE**

- 1<sup>o</sup> Rolul Regulamentului local de urbanism
- 2<sup>o</sup> Baza legală a elaborării
- 3<sup>o</sup> Domeniul de aplicare<sup>o</sup>

**II<sup>o</sup> REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A  
TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

- 4<sup>o</sup> Reguli cu privire la păstrarea integrității  
mediului și protejarea patrimoniului natural  
și construit<sup>o</sup>
- 5<sup>o</sup> Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și  
la apărarea interesului public<sup>o</sup>

**III<sup>o</sup> ZONIFICAREA TERITORIULUI**

- 6<sup>o</sup> Zone și subzone funcționale<sup>o</sup>

**IV<sup>o</sup> PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM  
LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

22 r.

- 7<sup>o</sup> Conținutul Regulamentului local<sup>o</sup>

I<sup>o</sup> ZONA CENTRALA, "C"

II<sup>o</sup> ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA, "IM" - "LI"

III<sup>o</sup> ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, "IS"

IV<sup>o</sup> ZONA UNITATI INDUSTRIALE, "I"

V<sup>o</sup> ZONA UNITATI AGRICOLE, "A"

VI<sup>o</sup> ZONA DE PARCURI, PADURI, TERENURI, SPORT,  
RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE, "P"

VII<sup>o</sup> MONUMENTE, SITURI ISTORICE, "MI"

- VIII<sup>o</sup> ZONA GOSPODARIE COMUNALA, "GC"
- IX<sup>o</sup> ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA, "TE"
- X<sup>o</sup> ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI  
CONSTRUCTII AFERENTE, "C"
- XI<sup>o</sup> ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APS, "TA"

V<sup>o</sup> UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- delimitare
- planșe

II<sup>o</sup> TABEL CU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA  
PREVAZUTE IN PȘUGS



## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului local de urbanism :**

1.1. Regulamentul local de urbanism este documentația de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localității

1.2. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) ce însoțește Planul Urbanistic General (P.U.G.), explicitiază și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Câmpulung Moldovenesc

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autorizare al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale orașului (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de detaliu) se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

1.5. Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit a R.L.U., se poate face numai cu respectarea filierei de avize-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **2. Baza legală a elaborării:**

2.1. La baza elaborării R.L.U. stau în principal :

- Legea nr. 50/1991, privind utilizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)



- H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991, privind formulele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice municipiului Câmpulung Moldovenesc.

2.2. In cadrul R.L.U. sunt preluate toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii :

- Planul de amenajarea teritoriului național (PATN secțiunea I-a - Căi de comunicație, elaborat de URBANPROIECT - București, aprobat prin Legea nr. 71/12 iulie 1996 și publicată în M.O. nr. 166/29 iulie 1996.

- Planul de amenajare a teritoriului județean (PAT - pr. nr. 101/104/1994 și A.B./1995, elaborat de URBANPROIECT București

- Planul Urbanistic General al municipiului Câmpulung Moldovenesc, proiect nr. 8626/1993, elaborat de S.C. "PROIECT BUCOVINA" S.A. - Suceava, nevizat și neaprobât

### 3. Domeniul de aplicare :

3.1. Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului ; intravilanul este format din suprafațe de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și cuprinde 3 trupuri

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa nr. 3- REGLEMENTARI - a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii cadastrale și publicității imobiliare nr. 7/1996

3.3.3. Zonificarea funcțională a orașului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care acestea le cuprind și de ponderea lor în teritoriu, în conformitate cu prevederile articolului 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa nr. 3 de Reglementări a Planului Urbanistic General; pe bază acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Impărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșei nr. 4, cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor, care face parte integrantă din Regulament.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de det.

U.T.R.-urile s-au delimitat prin limite fizice existente, pe teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și pot cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Municipiul Câmpulung Moldovenesc a fost împărțit într-un număr de 23 U.T.R.-uri, inclusiv trapezurile componente.



**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE  
A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII.**

**4. Reguli cu privire la păstrarea integrității  
mediului și protejarea patrimoniului natural  
construit**

**4.1. Terenuri agricole în extravilan**

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

Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor pentru a evita prejudicierea activităților agricole (condiții ale art. 3. din REG. U.).

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa nr. 1 - INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, A PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

În conformitate cu prevederile legilor: Legea fondului funciar nr. 18/1991 și Legea nr. 50/1991 (republicată), pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcții care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații pentru depozitarea recoltelor și utilajelor agricole).

În aceste condiții, se precizează :

• Utilizări permise :

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 - art. 71, alin. 2 pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente, conform legii.

Lucrări prevăzute în legea nr. 50/1991 (republicată).

• Utilizări permise, cu condiții :

Rețele tehnico-edilitare - se vor amplasa grupat, în imediată apropiere a căilor de comunicație (Legea 18/1991, art. 81).

Construcțiile care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din



Legea nr. 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/95 - art. 8 și Anexa II).

#### 4.2. Terenuri agricole din intravilan

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din R.G.U.

Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ al acestora și, pentru care autoritățile publice locale își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de normele stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, de prezentul Regulament Local de Urbanism, și pentru realizarea următoarelor obiective :

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice precum și serviciile de interes general;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Destinația acestor terenuri este reprezentată în planșă nr. 3 - REGLEMENTARI - a P.G.U.

În aceste condiții, pentru terenurile agricole din intravilan, pot fi luate următoarele decizii :

» Utilizări permise :

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament, potrivit zonelor funcționale.



» Utilizări permise cu condiții :

Construcții situate în zonele de protecție a monumentelor istorice, a rezervațiilor naturale, în zonele de protecție a Căminului, stației meteo, a rețelelor tehnico-edilitare, etc.

Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MAPN, MI, SRI etc.

» Utilizări interzise :

Pe terenuri care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

4.3.3. Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederii art. 5 din R.G.G.U. unde se precizează că :

- în mod excepțional, cu avizul organelor locale de specialitate se pot autoriza numai construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturii forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici de cultură forestieră.

- cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Delimitarea terenurilor cu destinație forestieră stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se vor comunica Consiliului Județean, prin ordinul Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

Pe baza acestor prevederi pot fi luate următoarele decizii ce vin în sprijinul protecției suprafețelor împădurite :

» Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, prevăzute în Legea nr. 26/1995, Codul silvic, art. 54 și art. 74.



• Utilizări permise cu condiții :

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, pășunări, păstrării, etc.).

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurilor.

• Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic, art. 54 și 74).

454. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7, din R.G.U.: sunt interzise orice fel de construcții cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor menționate este permisă numai cu avizul primarului și al 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 respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Resursele de apă sunt puse în evidență în cadrul planșei nr. 1 - INCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și planșa nr. 5 - LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE DIN P.U.G.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrative publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Aplicarea prevederilor art. 7 din R.G.U. conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitate a terenurilor din zonele cu resurse de apă și platforme meteorologice.



2  
\* Utilizări permise :

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor

\* Utilizări permise cu condiții :

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarului și al autorităților competente în gospodărirea apelor

\* Utilizări interzise:

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă

485 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

In conformitate cu prevederile art. 8 din R.G.U., autorizarea construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune și volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, apletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului, este interzisă

5  
Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

5  
Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale și de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Potrivit acestor reglementări se precizează următoarele decizii privind construibilitatea acestor terenuri :



► Utilizări permise :

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2<sup>o</sup>

► Utilizări permise cu condiții :

În zonele naturale protejate de interes național și delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al M.L.P.A.T. și M.A.P.P.M.

Prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective, în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional.

Aceste prescripții vor fi conținute în avizul conform al M.L.P.A.T. și al M.A.P.P.M.

În zonele protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrației publice locale, pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege, se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

► Utilizări interzise:

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale etc.), precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Comisia de specialitate poate refuza avizul atunci când prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, se modifică natura și caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcții.

4.6. Zone construite protejate

În conformitate cu prevederile art. 9 din R.G.U., autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori ale



patrimoniului cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâri ale consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate, din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

- autorizarea executării lucrărilor de construcții care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin Ordin al Ministrului Culturii.

Aplicarea prevederilor art. 9 din R.G.U. poate veni în sprijinul diminuării tendințelor de alterare a calității fondului construit, prin executarea de construcții noi sau a lucrărilor de reparații neautorizate, în zonele delimitate cu regim de protecție a monumentelor, prin luarea următoarelor decizii asupra folosirii terenurilor :

• Utilizări permise :

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

• Utilizări permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărâri ale consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerul Culturii.

• Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului sau zonei protejate a acestuia.



Monumentele și zonele construite protejate sunt prezentate în planșa 3 - Reglementări ale P.U.G.G.

**5<sup>o</sup> Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**5<sup>1<sup>a</sup></sup> Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă potrivit prevederilor art. 10 din R.G.U.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege : alunecări de teren, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire :

» Utilizări permise cu condiții :

Construcții și amenajări de orice fel ce au drept scop limitarea riscurilor naturale.

» Utilizări permise cu condiții :

Orice fel de construcții, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor.

Se admit, de asemenea, construcții pe terenurile menționate, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului sau alte organisme interesate, după caz.

» Utilizări interzise :

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate mai sus, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrări de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.



Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește prin hotărâre a consiliului județean, pe baza studiilor de specialitate, avizate de organele administrației publice specializate.

### 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, este interzisă (art. 11 din R.G.G.U.).

- Zonele de servitute și de protecție a rețelelor de alimentare cu energie electrică și gaze sunt puse în evidență în cadrul planșei nr. 3 - REGLEMENTARI și planșei nr. 5 - SCHEMARE TEHNICO-DE DELIMITARE, ale P.U.G.

- 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 aerului, apei sau solului.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică, se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

În cazul în care nu s-au întocmit studii de impact care să reglementeze amplasarea zonelor de locuit și a altor zone protejate (parcuri, zone de odihnă, recreere, instituții social-culturale și medicale, precum și unități economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități) față de o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, pe planșe nr. 3 - REGLEMENTARI - sunt figurate zonele de protecție sanitară conform cu prevederile din anexa la Ordinul nr. 536/1997, referitor la NORME DE IGIENĂ ȘI RECOMANDARI privind modul de viață al populației.



Conform acestor norme, distanțele minime de protecție sanitară între zonele de locuit și o serie de unități existente poluante sunt :

- abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor .....	500 m;
- cimitire de animale, crematoare .....	200 m;
- stații de epurare a apelor uzate orășenești .....	300 m;
- depozite controlate de reziduri solide .....	1000 m;
- autobazele serviciilor de salubritate .....	200 m;
- bazele de utilaje ale întreprinderii de transport .....	50 m;
- ateliere reparații auto (AUTOSEVICI) .....	50 m;
- cimitire .....	50 m <sup>2</sup>

(Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de instituții specializate).

Având în vedere că majoritatea acestor unități deja există în localitate, amplasamentele lor neputând fi modificate, conform normei sus menționate, în zonele de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție; cu atât mai mult, în aceste zone nu se vor amplasa locuințe.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice, se stabilește prin Ordin Comun al Ministerului Industriei, Ministerul Agriculturii și Alimentației, Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, Ministerul Sănătății, Ministerul Transporturilor, Ministerul Apărării Naționale și Ministerul de Interne.

Prescripțiile art. 11 (R.G.P.U.) vin în sprijinul protejării bunurilor publice și private prin următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor :

■ Utilizări permise :

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.



» Utilizări permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituțiilor de utilitate publică existente sau propuse , pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

» Utilizări interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele de servituție legal constituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile etc.

### 5.3. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării art. 16 din R.G.U.;

- autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrări de interes național și local privind : căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare, îndiguirii și regularizări de râuri; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistența socială precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea și punerea în valoare a monumentelor și a siturilor istorice precum și a rezervațiilor naturale și a monumentelor naturi, etc.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a localității sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând după caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

În planșa nr. 6 aferent P.U.G. este prezentată situația juridică a terenurilor, sunt indicate zonele în care se prevăd obiective de utilitate publică.

Delimitarea exactă a terenurilor necesare realizării obiectivelor de utilitate publică, se va stabili prin documentații tehnice și studii de fezabilitate iar autorizarea executării acestor lucrări se va face pe baza documentațiilor de urbanism (PUZ sau PUD) sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuit agricol și/sau silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.



Utilizări permise :

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

Utilizări permise cu condiții :

Construcții provizorii

Utilizări interzise :

Orice fel de construcții sau amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

5.4. Asigurarea echipării tehnico - edilitare

În vederea asigurării echipării tehnico - edilitare autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

- 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.

- 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.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

În cazul unor investiții ( parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni etc,) ce pot atrage după sine cheltuieli mari pentru echiparea edilitară, autorizarea executării acestora nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare executării lucrărilor tehnico - edilitare aferente.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții :

Utilizări permise :

Orice construcții sau amenajări care 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.

Utilizări admise cu condiții :

Construcțiile se vor executa după stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente ( în parte sau total) de către investitorii interesați.

Utilizări interzise :

Orice construcții care, prin dimensiuni destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată ( acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurarea echipării edilitare necesare.



## II. ZONIFICAREA TERITORIULUI

### 6. Zone și subzone funcționale

6.1. Zonele funcționale stabilite conform pct. 2.2 din prezentul R.L.U., sunt puse în evidență în planșa 3. Reglementări a P.U.G., în planșa 4 Unități teritoriale de referință și în planșele prezentate de la pct. V - cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

6.2. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

6.3. Municipiul Cîmpulung Moldovenesc are următoarele zone și subzone funcționale :

I C - ZONA CENTRALA

II LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALA  
CU CLADIRI P; P + 1; P + 2.

subzone :

- L.M.u. - predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- L.M.sr. - predominant rezidențială cu clădiri de tip semiurban
- L.M.r. - predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

LI - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALA CU  
CLADIRI CU MAI MULTE DE 3 NIVELURI

- L.I.e. - existente
- L.I.p. - propuse








III I.S. - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

subzone :

- I.S. a. - construcții administrative
- I.S.fb. - construcții financiar-bancare
- I.S.as. - construcții de asistență socială;
- I.S.co. - construcții comerciale ;
- I.S.ct. - construcții de cult ;
- I.S.c. - construcții de cultură;
- I.S.i. - construcții de învățămînt
- I.S.s. - construcții de sănătate
- I.S.cs. - construcții și amenajări sportive;
- I.S.ag. - construcții de agrement



- I.S.t. - construcții de turism
- I.S.sv. - alte categorii de instituții publice sau servicii

-  IV I - ZONA UNITATI INDUSTRIALE
  - I.e. - existente
  - I.p. - propuse
-  V A - ZONA UNITATI AGRICOLE
  - A.e. - existente ;
  - A.p. - propuse
-  VI P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE TURIAM, PERDELE DE PROTECTIE
  - subzone :
  - P.p. - parcuri
  - P.pd. - păduri
  - P.ts. - terenuri de sport
  - P.r. - recreere, agrement
  - P.m. - spații verzi cu valoare istorică și peisagistică
  - P.pp. - spații plantate/perdele de protecție
  - P.pe. - pepiniere
-  VII MI - MONUMENTE / SITURI ISTORICE
-  VIII GS - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA
  - subzone :
  - GC.c. - cimitire
  - GC.g. - depozit de reziduuri menajere
  - GC.m. - puț sec( cimitir de animale)
-  IX TR - ZONA PENTRU ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
  - subzone :
  - Te.a. - sistem alimentate cu apă;
  - TF.c. - sistem canalizare ;
  - Te.t. - sistem alimentare cu energie termică;
  - Te.g. - sistem alimenta e cu gaze .
  - Te.e. - sistem alimentare cu energie electrică.
-  X C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFEREN TE
  - subzone :
  - .. // ..



- C.r. - căi de comunicație rutieră
- C.f. - căi de comunicație feroviară



XI TA

- ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB  
APB



**IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM  
LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

**7. Continutul Regulamentului :**

7.1. Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole : (1) GENERALITATI; (2) UTILIZAREA FUNCTIONALA; (3) CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.2. În capitolul 1 - generalități se detaliază:

art. 1 - tipurile de subzone funcționale

art. 2 - funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 - funcțiunile complementare admise ale zonei

7.3. În capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonelor și subzonelor, se pun în evidență :

art. 4 - Utilizări permise

art. 5 - Utilizări permise cu condiții

S-au stabilit zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către R.G.U. art. 7, 8, 9, 13, 18, 20, Legea apelor nr. 107/ 1996 , Ordinul M.S. nr. 536/ 1997 pentru :

- zone naturale protejate de interes național sau
- zone construite protejate de interes local
- zone de protecție a platformelor meteorologice
- zone de protecție a infrastructurii feroviare
- zone de protecție a drumurilor publice !!
- zone de protecție a cursurilor de apă, digurilor în jurul stației de captare a apei, a rezervoarelor de înmagazinare a apei, etc.
- zone de protecție sanitară ( ord. M.S. nr. 536/ 1997;
- zone de protecție a rețelelor tehnico - edilitare ( Normativul PE 104/93 și ROMGAZ nr. 3915/1994)



art. 6 - Interdicții temporare :

Acestea s-au stabilit pentru :

- necesitatea elaborării unor documentații de urbanism (PUZ/PUD) sau a altor studii de specialitate (circulație, echipare tehnico - edilitară etc.) în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă;

- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, inclusiv lucrări de cercetare arheologică sau de conservare, protejate, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice.

art. 7 - Interdicții permanente :

Acestea s-au stabilit pentru :

- culoarele de protecție ale unor rețele tehnico-edilitare.

Unele interdicții permanente de construire pot fi ridicate cu încetarea cauzei care a determinat-o, (schimbarea traseului lucrărilor tehnico-edilitare, etc.)

7.4. În Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor se specifică acele zone și subzone funcționale în care prevederile R.L.U. detaliază și completează prevederile R.G.U.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea articolelor 17 - 24 cuprinse în R.G.U. cu referire la :

art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale ;

art. 9 - Amplasarea față de drumuri publice ;

art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

art. 11 - Amplasarea față de aliniament

art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea articolelor 25 și 26 cuprinde în RGU



cu referințe la accese carosabile., accese pietonale.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea articolelor nr. 27 , 28 și 29 din RGU cu referințe la racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;

- realizarea de rețele tehnico - edilitare
- proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referințe la :

- parcelare
- înălțimea construcțiilor
- aspectul exterior al construcțiilor
- procentul de ocupare al terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, cu referințe la :

- parcaje
- spații verzi
- împrejurimi



## IS ZONA CENTRALA "C"

### Capitolul 1 - GENERALITATI

#### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale existente :

subzone :

Is - instituții publice și servicii

IM și I<sub>1</sub> - locuințe

P - spații verzi

I - industrie

C - căi de comunicație

#### Art. 2 - funcțiunea dominantă:

• instituții publice și servicii

• locuințe

#### Art. 3 - funcțiuni complementare admise :

• străzi, alei și accese carosabile

• accese carosabile și parcaje

• scuaruri, plantații de aliniament

• parcuri orașenești

### Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 4 - Utilizări permise

• instituții publice și servicii de interes general;

• comerț de toate categoriile;

• locuințe pentru completarea zonei centrale și îmbunătățirea fondului de locuit existent

• construcții și amenajări în cadrul zonelor de locuit existente, în scopul îmbunătățirii calității locuirii și confortului urban;

• completarea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi;

• întreținerea și îmbunătățirea echipării și extinderii traseelor pentru circulația pietonală;

• întreținerea și îmbunătățirea circulației carosabile, suprafețelor de parcare;

• activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi (excărtizant)



**Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- toate utilitățile permise cu condiția obținerii avizului pentru protejarea impusă, cf. art. 7 din Legea nr. 50/1991 (în zonele de protecție ale MI, zonă protecție CE);
- aspectul și detaliile pentru firme, mobilier stradal, plantații de aliniament, se vor stabili printr-un proiect care să cuprindă zona centrală în ansamblu

**Art. 6 - Interdicții temporare :**

Acestea s-au stabilit pentru :

- necesitatea existenței unor studii de detaliu privind:
  - amenajarea profilului transversal al străzilor ce se modernizează;
  - amenajarea de parcaje și spații verzi;

**Capitolul 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Se vor respecta prevederile din capitolele : II<sup>33</sup> - zona de locuințe; III<sup>33</sup> - construcții pentru instituții publice și servicii și VI<sup>33</sup> - zona de parcuri, recreere, turism; precum și art. 17, 18, 20, 23 +35 și anexele nr. 1+6 din Regulamentul General de Urbanism

Orice intervenție în zonă se face pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), în care se vor preciza elementele:

- - amplasare față de aliniament;
- - conformare volumetrică în corelare cu clădirile și/sau amenajările existente în vecinătatea amplasamentului;
- - proporții și tratare arhitecturală: atât volumetria cât și detaliile de arhitectură referitoare la conformarea volumetrică a balcoanelor, forma șarpantelor, vor folosi elemente preluate din arhitectura tradițională locală; se vor interzice șarpante cu rupturi de coamă, nespecifice locului, care totuși în ultimul timp au împânzit orașul și nu numai, precum și alte elemente și stiluri de arhitectură preluate din diferite colțuri ale lumii și care sunt în discordanță cu tradiția locală;



• - materiale de construcție propuse : la finisajele exterioare se vor folosi materiale tradiționale locale ; se interzice placări cu ceramică glazurată, masă plastică etc. Documentația necesară va fi avizată și aprobată de organele administrației publice locale sau de organe centrale, conform Legii.

**!!!** 2. Orice intervenție la clădirile existente : schimbare de destinație, modernizări ale fațadelor; închideri balcoane, balcoane adăugate la parter, schimbări de tâmplărie exterioară, atât la spațiile comerciale de la parter/mezanin cât și la locuințe, schimbarea materialelor sau culorii finisajului exterior, înlocuirea invelitorilor de tip terasă cu șarpantă, se va aproba în urma unei documentații întocmite de persoane autorizate conform legii, cu condiția ca acestea să vizeze întreaga clădire la care se solicită intervenția și <sup>nu</sup> numai travei sau anumite nivele din aceasta ( studiul fațadei, volumetria, aspectul clădirii respective în ansamblu). Aceste intervenții la clădirile existente vor respecta condițiile prezentate la pct. anterior, acestea fiind condiții necesare obținerii autorizației de construire.

Având în vedere că municipiul Câmpulung Moldovenesc este un oraș turistic, pentru a păstra frumoasele, străvechile tradiții, cele menționate mai sus se aplică nu numai în cazul zonei centrale, ci în toate zonele funcționale existente sau propuse, la toate construcțiile noi și la cele existente la care se solicită intervenții.

Autoritățile administrației publice locale vor elibera autorizații de construire cu condiția respectării în documentație a celor menționate și vor urmări realizarea investițiilor conform avizului - acordului eliberat.



II. - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - "LM", "LI"  
(locuințe cu dotări aferente)

Capitolul 1 - GENERALITATI

Art. 1 - tipuri de subzone funcționale :

LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2  
subzone :

- LMu - predominant rezidențiale cu clădiri de tip urban
- LMsu - predominant rezidențiale cu clădiri de tip semiurban
- LMr - predominant rezidențiale cu clădiri de tip rural.

LI - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI CU  
MAI MULT DE 3 NIVELURI

subzone :

- LI - e - existente
- LI - p - propuse

Art. 2 - funcțiunea dominantă a zonei : locuirea compusă din :

- locuințe individuale existente/propuse, cu regim de înălțime P, P+1, P+2, majoritar P+1 cu clădiri de tip urban - subzona LM,u.e./L,m,u,p.;
- locuințe individuale existente, cu regim de înălțime P, P+1, majoritar parter, cu clădiri de tip semiurban, înglobate în oraș prin creșterea organică a acestuia - subzona L,m,su.e.;
- locuințe individuale existente, cu regim de înălțime majoritar parter, cu clădiri de tip rural, înglobate în oraș prin creșterea organică a acestuia - subzona LM,r.e.;
- locuințe colective existente/propuse în blocuri cu regim de înălțime majoritar P + 4E, subzona LI,e/LI,p.



**Art. 3 - funcțiunile complementare admise ale zonei :**

- instituții și servicii compatibile cu funcțiile de locuire;
- spații verzi amenajate, jocuri de copii;
- accese pietonale și carosabile, parcaje.

**Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4 - utilizări permise :**

- locuințe individuale max. P + 2 niveluri în subzonele LM,r.; LM,s,u.; LM,u.;
- locuințe colective cu max. P + 4E în subzona LI,p.;
- modernizări ale clădirilor existente;
- construcții și amenajări necesare funcțiilor complementare locuințelor.

**Art. 5 - utilizări permise cu condiții :**

- locuințe individuale max. P + 2 niveluri în subzonele LM,r.; LM,s,u.; LM,u.;
- locuințe colective maximum P + 3-4E în subzona LI,p.;
- modernizări ale clădirilor de locuit existente;
- construcții și amenajări necesare funcțiilor complementare locuințelor;
- în zonele stabilite pentru funcțiunea de locuire, în caz care este necesară obținerea unor avize sau acorduri pentru protecția impusă, în condițiile specificate de R.G.U. și pct.4 și 5 din R.L.U. :

- zone construite protejate de interes local  
UTR 1,3,6,10;
- zona resurselor de apă  
UTR 6;
- zona de protecție a rețelelor de alimentare cu gaz  
UTR 10,13,15,18;
- zona de protecție a căii ferate  
UTR 1,2,3,5,6,10,13,14,15,18;

- zona rezervată lucrărilor de utilitate publică (căi rutiere - drum ocolitor, alimentare cu gaz etc.)

UTR 7,8,9,10,12,13,15,18.

Se vor elabora numai autorizații de reparații - întreținere, modernizări ale locuințelor (construcțiilor existente) sau pentru amenajări ale căilor de acces, parcajelor, spații verzi și de joacă pentru copii în subzonele LI,e. - UTR 1,3,4,5.

Art. 6 - interdicții temporare :

- necesitatea existenței unor documentații de urbanism (PUZ/PUD) aprobate pentru :
  - completarea fronturilor de străzi existente;
  - zonele în care se propun parcelări sau reparcelări;
  - până la aprobarea studiilor pentru drumul ocolitor (până la stabilirea profilului transversal și al zonei de protecție necesar) în vederea stabilirii aliniamentelor ;
  - până la modernizarea străzilor - și stabilirea aliniamentelor

Art. 7 - interdicții permanente :

Ac acestea s-au stabilit pentru :

- zona de protecție a liniilor aeriene electrice de înaltă tensiune  
UTR 4,5,19,20,16,17.
- zona de protecție a rețelei de transport gaze naturale  
UTR 10, 13,15,18.



Capitolul 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI  
CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, se vor face conform art.17...24 din R.G.U. completate cu detalierile și precizările conținute de "GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI DETALIERI SI EXEMPLIFICARE PENTRU ELABORAREA SE PROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE LOCALE", anexa la R.G.U. întocmit de M.L.P.A.T.

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale  
completări față de art.17 din R.G.U.

Orientarea construcțiilor de locuințe față de punctele cardinale se va face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea asigurării : însoririi ( inclusiv aport termic), iluminatul natural și percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise ( confort psihologic).

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit, orientate spre fațada cea mai favorabilă ( sud) să se asigure durata minimă, de însorire de 1/2 h la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 febr. - 21 oct. cu unghiuri de incidență a razelor solare de peste 6° vertical și 20° orizontal.

În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu poate fi evitată, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale, vor avea orientare astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1/2 h la solstițiul de iarnă.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice  
(art.18 din R.G.U.)

Amplasarea clădirilor de locuit față de drumurile publice trebuie făcută astfel încât să se respecte zonele de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Zonele de protecție ale drumurilor sunt stabilite în funcție de categorie, astfel:



■ în afara intravilanului localităților

- în cazul drumurilor naționale și expres ( DN 17-E 576), 22 m din ax; în cazul drumurilor județene ( DJ 177B și DJ 175A) până la 20 m din ax; până la 18 m din ax în cadrul drumurilor comunale

■ în localitate, lățimea zonei străzii, în care sunt incluse trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe ( spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice, rigole) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu studiile de circulație necesare privind traficul actual și de perspectivă. În lipsa studiului de circulație se stabilește lățimea zonei străzii după cum urmează:

- pentru drum național (DN 17) și drum ocolitor .....min. 26 m !!!
- pentru drumuri județene.....min. 22 m
- pentru drumuri comunale și străzi principale.....min. 20 m
- străzi secundare, 2 benzi circulație.....min. 9 m  
max. 14 m

Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R. ( art.20 din R.G.U.)

Ministerul Transporturilor prin Direcția Generală a Infrastructurilor Terestre va delimita zona cadastrală a C.F. situată de o parte și de alta a căii ferate, și implicit zona de protecție a infrastructurii feroviare, pe care o va comunica Consiliului Județean prin ordin al Ministrului Transporturilor.

Construcțiile ce se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și a Ministerului Transporturilor.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CF ( delimitată prin grija Ministerului Transporturilor), situată de o parte și de alta a căii ferate.

..//..

si



In zona de protecția a infrastructurii feroviare este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor ar afecta stabilitatea solului.

**Art. 12 - Amplasarea față de aliniament**  
(art. 23 din R.G.U.)

Amplasarea față de aliniamentul existent astfel decât în condițiile prevăzute de art. 25 din R.G.U. s-a făcut datorită necesității lărgirii profilului transversal al căilor de comunicație rutieră, regim de aliniere marcat prin linie roșie pe UTR. Prin aliniament înțelegem limita dintre domeniul public și domeniul privat.

De asemenea, nerespectarea prevederilor art. 23 din R.G.U. poate rezulta din:

- condiții impuse prin avize sau acorduri ale organelor abilitate;
- realizarea unei protecții față de poluarea produsă de circulația rutieră (o retragere de 4,0 - 6,0 m față de aliniament);
- necesitatea realizării vizibilității în intersecții.

**Art. 13 - Amplasarea în interiorul parcelei**  
(art. 24 din R.G.U.)

Retragerile impuse prin art. 24 din R.G.U. au un caracter minimal și acestea vor fi completate, după caz la întocmirea documentațiilor P.U.Z. și P.U.D. pentru zonele de reparațelări, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților;
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, cu precădere în regim izolat;



- realizarea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi, care să urmărească o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

In practica urbanistică se admite de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. !

■ Amplasarea construcțiilor principale față de limitele laterale ale parcelei se bazează pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate, după caz, la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D. pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural; *vezi pag 21 !*
- respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- asigurarea protecției contra zgomotului și a nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare ( construcții industriale, amenajări comerciale, etc). Astfel, distanța minimă se va majora la:
  - 4,0 m în cazul când locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcția de producție sau servicii;
  - 6,0 m în cazul când locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela învecinată;
- din necesitatea de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor - în cazul de față în regim izolat sau cuplat în sistemul curților deschise;
  - obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.



- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor de pompieri. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri. Se recomandă să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte) precum și accesul la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc);
- posibilități de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua față prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazul când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor de intervenții prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Accesul și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferență de nivel față de drumul public mai mare de 0,50 metri.

- anexele locuințelor se pot amplasa la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii - carosabile și pietonale  
se vor respecta prevederile art. 25 și 26 și anexa nr. 4 din R.G.U.

Funcție de zonarea funcțională trebuie să se asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

În subzonele de locuințe propuse (zone de dezvoltare) la elaborarea documentațiilor de urbanism în faza P.U.Z. sau PUD pentru stabilirea parcelelor, se va studia și soluționa asigurarea cu accese carosabile conform anexei 4 - pct. 4.11.1. din RGU



se vor prevedea parcaje conform prevederilor anexei 5 la R.G.U. pot. 5.11.

Accesele carosabile la drumurile publice trebuie să fie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții.

Pentru o parcelă alăturată mai multor străzi (exemplu o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se recomandă să fie preluat printr-un drum local.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii, sau pe terenuri care nu au prevăzute accese pietonale.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, referitor la:

- racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;
  - realizarea de rețele tehnico-edilitare;
  - proprietatea publică asupra rețelelor edilitare,
- vor respecta prevederile art.13, 27, 28, 29 din R.G.U. Codului Civil (art.10), Legii apelor nr. 107/1996 și propunerilor de specialitate din prezentul Plan Urbanistic General.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:

- parcelare;
  - înălțimea construcțiilor;
  - aspectul exterior al construcțiilor;
  - procentul de ocupare al terenului,
- vor respecta prevederile art. 15, 30,31, 32 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

\* Parcelarea unui teren în vederea concesionării se va face cu respectarea suprafețelor prevăzute în art.15 din Legea nr. 50/1991 și art.30 din R.G.U. prin proiecte de urbanism P.U.Z, sau P.U.D, elaborate de către persoane autorizate. Funcție  
și



de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității, construcțiile se vor amplasa pe teren înșiruite, izolate sau cuplate; în funcție de această opțiune, însoțită de autoritatea publică locală, vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Autorizarea executării parcelelor, este permisă numai dacă, pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

- suprafața unei parcele pentru clădiri înșiruite va fi de min. 150 - max. 200 mp/loc. pentru clădiri cuplate - 200 mp/loc. și min. 200 mp - max. 300 mp pentru clădiri izolate;

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, pentru obținerea unui țesut urban coerent și pentru asigurarea confortului de locuire.

Sunt considerate loturi construibile pentru locuințe numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus și care au asigurate: accesul la drumul public (direct sau prin servitute), echiparea tehnico-edilitară necesară (lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare în zonă, conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale - puțuri pentru alimentarea cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc. cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice) și care, respectă retragerile față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor).

În cazul adoptării unor soluții locale temporare de alimentare cu apă și canalizare, dimensiunile parcelei trebuie să asigure respectarea distanțelor de protecție sanitară de min. 30 m între sursa de apă și fosa septică.

Parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

■ În subzonele IMu, EMSu și EMr, existente precum și în subzonele IMu propuse, se vor autoriza construcții având cel mult P + 2R și înălțimea maximă la cornișă de 10,0 m. !

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii speci



fițe și documentații de urbanism,

■ Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care construcția propusă urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor

Referitor la cele enumerate se vor respecta prevederile de la cap.3 - zona centrală.

■ Procentul maxim de ocupare a terenului:

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Prin construcții se înțeleg:

- clădiri;
- anexe ale acestora;
- suprafața căilor de acces și staționare

În mod practic, P.O.T. indică cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) rezultă din totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea P.O.T. cu C.U.T. se poate controla densitatea într-o subzonă sau zonă funcțională.

Procentul de ocupare a terenului admis va respecta prevederile din Anexa nr. 2 la R.G.U. și anume: pentru zonele ML re - se admite un POT de max 30%, pentru zonele IM sue; IM ue și IM up un POT de max. 35% iar pentru subzonele Lip un POT de max. 20%.

Pentru subzonele Lie nu se mai prevăd extinderi ale locuințelor colective; se menține situația existentă. În aceste zone se admit numai lucrări necesare îmbunătățirii calității locuirii și ridicării confortului urban ( ex. : amenajări spații verzi



locuri de joacă, parcaje, etc).

3.5. Regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi - vor respecta prevederile art. 33, 34, 35 și anexelor nr. 5 și 6 din R.G.U.; Legea nr. 137/1995.

■ Necesarul de locuri de parcare și spații verzi, garaje, se stabilește în funcție de gradul de urbanizare a localității sau al zonelor acestea,

Anexa 5 la R.G.U. cuprinde norme minimale de asigurare a locurilor de parcare, după cum urmează:

- În subzonele IM up - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, iar în subzonele Lip câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Necesarul de locuri de parcare și garaje va fi stabilit funcție de gradul de motorizare al localității și al zonelor și subzonelor acestea pe baza stădiului de circulație.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale se prevăd garaje în procent de 60-100%.

■ În subzonele IM și LI spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă vor fi situate la distanțe de minim 10 m de ferestrele camerelor de locuit.

Locurile de parcare și garajele se prevăd și se autorizează a fi executate pe terenurile destinate locuințelor, în afara domeniului public.

■ Spațiile verzi și plantate sunt constituite ( în accepțiunea prezentului Regulament) din totalitatea amenajărilor de pe suprafața unei parcele, cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

■ În cazul subzonelor IM up și Lip prin respectarea POT și CUT prevăzute prin Regulament se realizează minimum necesar de 2-1,2 m teren spații verzi/locuitor ( în afara parcurilor și zonelor verzi publice).

■ În zonele Lip se vor amenaja spații pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor

...//...



( conform normelor sanitare).

■ Imprejmuirile, reprezintă construcții sau amenajări (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a determina delimitarea de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Imprejmuirile la aliniament, interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

Recomandăm ca imprejmuirile la aliniament să respecte modalitățile tradiționale de construire și conformare (configurația generală, înălțimea, materialele, culcarea, etc).

3.6. Reguli privind salubritatea zonelor de locuit, se vor stabili în urma unui studiu complet efectuat pentru întreaga localitate și aprobat de organele administrației locale.

Pentru subzonele de locuit L1e și L1p recomandăm platforme organizate pentru depozitarea recipientilor de colectare a deșeurilor menajere; nu se recomandă amenajarea de platforme prea mari, care pot genera ușor disconfort și insalubritate; platformele se vor amenaja la minim 5 m de ferestrele apartamentelor de la clădirile de locuit, și pot fi cuplate cu instalațiile pentru bătut covoare.

Pentru subzonele IM u, IM us și IM r, existente și IM u propuse, menționăm două modalități de organizare a precolec-tării deșeurilor menajere și anume:

- platforme organizate pentru depozitarea recipientilor de colectare a deșeurilor menajere ca în cazul subzonelor L1u menționate mai sus; aceste platforme trebuie amplasate pe domeniu public (nefiind nimeni dispus să cedeze din domeniul său privat), într-un număr suficient de mare pentru a deservi locuințele individuale de pe o rază de maxim 200,0 m.

- fiecare gospodărie individuală dispunând de pubele pentru depozitarea deșeurilor menajere, ce vor fi colectate de



mașinile serviciului de salubritate cel puțin odată pe săptămână - în zile dinainte stabilite (sistem adoptat în marile orașe din țară pentru colectarea deșeurilor în subzonele IM u, IM ur ale localității).

Această a doua variantă permite și o presortare a deșeurilor - în vederea reciclării (deși nici celelalte nu exclud posibilitatea acestui lucru).



**III - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, "IS"**

**Capitolul I - GENERALITATI**

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

**SUBZONA:**

- IS.a - constructii administrative
- IS.fb - constructii financiar - bancare
- IS.as - constructii de asistenta sociala
- IS.co - constructii comerciale
- IS.ct - constructii de cult
- IS.c - constructii de cultura
- IS.i - constructii de invatamant
- IS.s - constructii de sanatate
- IS.cs - constructii si amenajari sportive
- IS.ag - constructii de agrement
- IS.t - constructii de turism
- IS.sv - alte categorii de institutii publice si servicii

**Art. 2 - Functiunea dominantă : institutii publice si servicii**

**Compusa din:**

- constructii administrative in subzonele IS.a
- constructii financiar - bancare in subzonele IS.fb
- constructii de asistenta sociala in subzonele IS.as
- constructii comerciale in subzonele IS.co
- constructii de cult in subzonele IS.ct
- constructii de cultura in subzonele IS.c
- constructii de invatamant in subzonele IS.i
- constructii de sanatate in subzonele IS.s
- constructii si amenajari sportive in subzonele IS.cs
- constructii de agrement in subzonele IS.ag
- constructii de turism in subzonele IS.t
- alte categorii de institutii publice si servicii in subzonele IS.sv.

..//..



Art. 3 - Funcțiuni complementare admise :

- instituții și servicii compatibile cu funcțiunea dominantă;
- locuințe ;
- spații verzi amenajate ;
- accese pietonale și carosabile, parcaje;

\* Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizări permise :

- instituții publice și servicii în subzonele : IS.a; IS.fs; IS.as; IS.co; IS.ct; IC.c.; IS.f; IS.s; IS.cs; IS.ag; IS.t; IS.su;
- modernizări și dezvoltări ale construcțiilor instituțiilor publice și serviciilor existente ;
- construcții și amenajări necesare activităților complementare funcțiunii dominante.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții:

- instituții publice sau servicii în interiorul limitelor marcate pe desenul U.T.R. cu condiția existenței unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat pentru subzonele FS din UTR;
- instituții publice sau servicii în interiorul limitelor marcate pe desenul fiecărei unități teritoriale de referință, cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate și a obținerii avizului pentru protejarea impusă :
  - zone construite protejate UTR 1, 3, 6, 13 ;
  - zona infrastructurii feroviare UTR 1,2,3,5,6,10, 13,15,18;
  - zona de protecție a digurilor și malurilor râului Moldova ( a pârâielor afluenți ai acestuia)
  - zona de protecție a conductei de transport gaze naturale
  - zona de protecție a liniilor aeriene de energie electrică



**Art. 6 - Interdicții temporare**

Acestea s-au stabilit pentru:

- necesitatea existenței unor documentații de urbanism (PUZ/PUD) aprobate pentru IS propuse;
- zonele marcate pe planul UTR-ului în hașură până la aprobarea studiilor de rezolvare a podurilor și pasajului denivelat;
- zonele marcate pe planul UTR-ului cu hașură; până la aprobarea studiilor de modernizare străzi și pentru realizare drum coolitor,

**Art. 7 - Interdicții permanente**

Acestea s-au stabilit pentru:

- zona de protecție a liniilor aeriene de energie electrică.

**Capitolul 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE  
A CONSTRUCTIILOR**

**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, pe tipuri de dotări, în completarea prevederilor art. 17,18,20, 21,23,24 și anexele 1-6 din R.G.U. și "GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI și EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE LOCALE", elaborat de M.L.P.A.T. în 1996.**

**a Criterii specifice de amplasare pe tipuri de dotări**

Normele indicate în continuare sunt orientative.

**SUBZONA IS.a - CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE**

- în zona centrală
- front la arterele majore de circulație
- în zona de interes pentru firme
- acces direct și rapid la transportul public

Tipuri de unități:

- sedii birouri, firme (din domeniul profesional, comercial, industrial);



- cererea potențială : total populație activă calificată;
- suprafața polarizată : conform interesului investitorului de stat sau privat;
- raza de servire : nenormabilă

SUBZONA IS.fb - CONSTRUCTII FINANCIAR - BANCARE

- amplasare după importanță și după organizarea sistemului de unități în rețea;
- în zona care asigură rentabilitatea afacerilor;
- grupate cu funcțiuni administrative pe arterele de importanță ale orașului;
- legături ușoare în teritoriu;
- tratare urbanistic - arhitecturală în funcție de importanța clădirii.

Tipuri de unități:

- unități asigurare și clădiri bancare;
- cererea potențială : total populație;
- suprafața polarizată : localitate, teritoriul administrativ, zone de influență;
- raza de servire : nenormabilă.

SUBZONA IS.as - CONSTRUCTII DE ASISTENTA SOCIALA

- retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulante;
- aferente locuirii, independente sau cuplate cu alte unități de același tip;
- acces direct la sistemul de transport public și la drumurile publice principale:
  - cămin bătrâni;
  - cămin handicapați;
  - leagăn de copii;
  - centru de asistență socială;
  - cantină de ajutor social.
- raza de servire : nenormabilă

SUBZONA IS.co - CONSTRUCTII COMERCIALE

- amplasare ierarhizată pe diverse trepte de complexitate, în toate zonele cu funcțiuni urbane din intravilan;



- în centrul de greutate al ansamblului de locuit, zone centrale de cartier, zone specializate;

- alegerea de preferință a zonelor de le asigură rentabilitatea ( vaduri comerciale);

- accesibilitatea rapidă la sistemul de transport în comun, la drumurile publice principale.

Tipuri de unități:

1) Complex comercial ( comerț alimentar, nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare freeventă)

Cererea potențială : total populație

norma - 200 mpAd/1.000 loc.

Suprafața polarizată : - prag minim de eficiență

zona cu 2.000 locuitori

- prag maxim de eficiență

zona cu 5.000 locuitori

Raza de servire : 300 - 500 m ( 5 minute mers pe jos)

2) Centru comercial ( comerț alimentar, nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare periodică)

Cererea potențială : total populație

norma = 135 mpAd/1.000 loc.

Suprafața polarizată : - prag minim de eficiență - zona cu

6.000 locuitori

- prag maxim de eficiență - zona cu

12.000 locuitori

Raza de servire : 500 - 1.000 m ( 15 minute de mers pe jos)

SUBZONA IS.ot - CONSTRUCTII DE CUIE

- în centre și subcentre zonale, cuplate cu anexele specifice;

- asigurarea spațiului verde înconjurător pentru ceremonii;

- cuplate cu spitale, unități de asistență socială ( azil, orfanat);

- în vecinătatea zonelor culturale, educative, de preferință în apropierea spațiilor verzi ( limita de zgomot 35 dB);

- retragerea minimă 40 m față de axul drumurilor foarte circulante;

- protejarea construcțiilor existente cu valoare de patrimoniu

- cimitirele se amplasează în zone periferice, la minimum 50 m

..//..



de zona de locuit ( extindere oimitir existent în cazul de față);

- se excludă vecinătatea zonelor culturale, comerciale, de odihnă și agrement;

■ în jurul oimitirelor se vor realiza zone verzi, de protecție față de zonele de locuit învecinate

Biserica parohială ( ortodoxă, catolică, etc)

Cerere potențială : populația totală aparținând  
aceleiași confesiuni

Suprafața polarizată : parohie cu 1.500 - 3.000 locuitori

Raza de servire : 500 m.

#### SUBZONA IS.0 - CONSTRUCTII DE CULTURA

- retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulante;
- acces și evacuare rapidă;
- se recomandă vecinătatea altor instituții de cultură și educație, a zonelor verzi, de odihnă și agrement

##### 1) Biblioteca publică (10.000 - 100.000 volume)

- Cerere potențială : populația totală a zonei deservite  
norma : 7 volume/locuitor
- Suprafața polarizată : prag minim de eficiență  
zona cu 3.000 locuitori ( pentru filială);  
prag maxim de eficiență - zona cu 10.000 locuitori ( pentru filială)
- Raza de servire - 800 - 1.000 m pentru filială;  
pentru oraș sau teritoriu

##### 2) Club ( tineret, pensionari, pe categorii profesionale, etc)

- Cerere potențială : total populație  
norma 3-4 loc/1.000 locuitori



- Suprafața polarizată : prag minim de eficiență  
3.000 locuitori  
prag maxim de eficiență  
10.000 locuitori
- Raza de servire : 500 - 1.000 m.

SUBZONA IS.f - CONSTRUCTII DE INVATAMANT (la nivel de cartier)

- cuplarea în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite;
- asigurarea spațiilor verzi de joacă;
- asigurarea terenurilor de sport și favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de circulație cu trafic intens

1) Grădinița

- Cerere potențială : populație preșcolară de 3-6 ani  
norma 4-6 locuri/100 locuitori
- Suprafață deservită : prag minim de eficiență  
zonă cu 1.000 locuitori  
prag maxim de eficiență  
zonă cu 6.000 locuitori
- Raza de servire : 300 - 500 m ( 5 minute de mers pe jos)

2) Scoli primare și gimnaziale

- Cerere potențială : populație cu școlarizarea obligatorie  
( 7 - 15 ani)
- Suprafața deservită : prag minim de eficiență  
zonă cu 3.000 locuitori  
prag maxim de eficiență  
zonă cu 12.000 locuitori
- Raza de servire : 500 - 1.000 m ( max. 15 minute -mers pe jos)

SUBZONA IS.g - CONSTRUCTII DE SANATATE ( la nivel de cartier)

- retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulante;
- aferente locuirii, independente sau cuplate cu alte unități de același tip;
- acces direct la sistemul de transport public.



1) Creșe ( cu 1-4 grupe)

- Cererea potențială : populație de vârstă 0-3 ani  
norma : 12-13 copii/1.000 locuitori
- Suprafața deservită : prag minim de eficiență  
zonă cu 2.000 locuitori  
prag maxim de eficiență  
zonă cu 6.000 locuitori
- Raza de servire : 200 - 300 m.

2) Dispensar Urban ( cu 2-3 circumscripții)

- Cerere potențială : 7,5 consultații/an/locuitori  
230 zile lucrătoare  
populație de 5.000 locuitori/circumscripție
- Raza de servire : 1.000 - 1.200 m ( 20 min. de mers pe jos)

SUBZONA IS.os - CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE

- în zone specializate ( cu excepția amenajărilor aferente locuirii și a terenurilor școlare) cu acces la sistemul de transport public;
- în vecinătatea zonelor rezidențiale
- în zone verzi, nepăluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri de apă;
- nivel de zgomot admis : între 37 - 75 dB;
- nu se vor amplasa pe terenuri improprii ( inundabile, instabile)

Tipuri de unități:

- a - complexe sportive
- b - popicării
- c - părții de schi

Cerere potențială : total populație; norma cea 5,00 mp/loc.  
inclusiv circulații și spații verzi

Suprafața polarizată : localitate, teritoriu administrativ

Raza de servire : nenormabilă



SUBZONA IS.ag - CONSTRUCTII DE AGREMENT

- in cadrul zonei de locuit sau in zone specializate sau asociate cu zone sportive;
- nivel de zgomot admis, între 37 - 75 dB ( se va evita vecinătatea surselor de zgomot puternice și de vibrații)

Tipuri de amenajări:

- a - locuri de joacă pentru copii
- b - scuaruri
- c - parcuri

Cararea potențială : populația cartierului sau total populație  
norma 6-8 mp/locuitor

Suprafața polarizată : prag minim de eficiență  
zonă cu 6.000 locuitori  
prag maxim de eficiență  
zonă cu 12.000 locuitori

Raza de servire : 500 - 1.000 m ( 15 - 20 minute de mers pe jos)

SUBZONA IS.t - CONSTRUCTII DE TURISM

- in zone centrale sau in zone specializate;
- accesibile la sistemele de transport public sau drumurile publice importante;
- asociere favorabilă cu instituții culturale, comerciale și de alimentație publică; ou construcții de agrement și sport;
- in zone lipsite de nocivitate sau care prezintă pericol de inundabilitate;
- in zone ou vegetație bogată și cadru natural pitoresc

Tipuri de unități:

- hotel, motel, cabană, case de vânătoare, sat de vacanță, camping, pensiuni, case și vile de vacanță

Carare potențială : populație în deplasare ( scopuri turistice profesionale, de afaceri, etc)

Raza de servire : nenormabilă

...//...

SUBZONA IS.sv. - ALTE CATEGORII DE SERVICII-

■ Tipurile de subzone funcționale:

**PRESTARI SERVICII CU CARACTER INDUSTRIAL:**

- construcții și reparații locuințe;
- montare și reparare instalații tehnico-edilitare;
- activități de auto-service;
- vopsitorii textule, inclusiv materiale sintetice;
- ateliere de confecționat ocoare, sau alte produse similare, din materiale textile vechi;
- ateliere de confecționat profile metalice;
- reparații mobilier casnic;
- alte activități

AMPLASAMENT

- în zona de locuințe - servicii nepoluante (IMu P IS.sv)
- în limita zonelor industriale, zonă servicii și mică industrie
- în zone industriale - folosirea unor spații existente prin restructurare de funcțiuni

**Amplasarea în interiorul parcelei:**

Pentru a fi construibilă o parcelă pentru instituții publice și servicii trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) Să aibă o suprafață minimă de:

■ construcții de învățământ

- grădinițe : 22 mp teren/copil
- școli primare și gimnaziale : 20 mp teren/copil

■ construcții sanitare

- creșe : 25 mp teren/copil
- dispensar uman : 0,04 mp teren/locuitor
- dispensar policlinic: oca 3 mp/consultație

■ construcții de cultură

- club : 0,10 - 0,20 mp teren/locuitor

■ construcții de cult:

- biserica parohială : 0,8 - 0,9 mp teren/enoriaș

..//..



- construcții asistență socială
  - cămin bătrâni
  - leagăn copii : 50 mp teren/copil
  - centre de asistență socială : 0,85 mp teren/loc.
- construcții turism
  - hotel : 50 - 150 mp teren/loc.
  - motel : 75 - 100 mp teren/loc
  - camping: 100 -mp teren/loc
- construcții financiar - bancare
  - unități pentru asigurare : 0,05 mp teren/loc
  - clădiri bancare - 0,05 mp teren/locuitor
- construcții administrative
  - sedii birouri, firme : 0,05 mp teren/locuitor
- construcții comerț
  - complex comercial : 0,05 mp teren/locuitor
  - centru comercial : 0,65 mp teren/locuitor
  - piață agroalimentară : 0,20 mp teren/locuitor
- construcții și amenajări sportive : 5 mp/locuitor
- construcții de agrement : 6,0 - 8,0 mp/locuitor

Normele indicate sunt orientative, acestea fiind preluate din studii în curs de elaborare.

### Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile institutiilor publice și serviciilor propuse, vor avea volumetria și aspectul compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile constructii să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Se recomandă ca în zona centrală și în zonele de protecție ale monumentelor istorice, prin Certificatul de Urbanism să se solicite explicit, rearea modului de înscriere a fatadei în frontul existent, a clădirii propuse sau modificate.

a) Se interzice construcția în stiluri și unități stilistice străine zonei protejate; utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale ce trebuie tenuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii.

b) În cazul intervențiilor la clădiri existente, se impune realizarea unor relevée - desfășurări, iar în cazul schimbării volumetriei, și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii, sau cel puțin în rază de 100 m a monumentelor istorice (în care se înscrie clădirea modificată).

c) La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se recomandă utilizarea la fatada a materialelor folosite la clădirile existente.

d) Pentru fatadele comerciale - vitrine, se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și relevée a fatadei, fotografii ale fatadelor învecinate.

Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.

În cadrul zonelor de protecție a monumentelor de arhitectură, se vor putea amplasa unități de servicii nepoluante (categoriile profesionale, sociale și personale) și care nu implică un trafic auto major, în condițiile impuse de studiul necesar a se întocmi pentru această zonă.

Aspectul exterior al institutiilor publice și serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural și cel construit în care vor fi amplasate, răspunzând în același timp funcțiunii propuse.



Cele de mai sus se completeaza cu mentiunile făcute la cap.3 - Zona centrală.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului POT exprimă limita maxima de suprafata permis a fi ocupată de sol de constructii. Prin constructii se înțelege :

- clădiri ;
- anexe ale acestora ;
- suprafata căilor de acces și stationare.

In mod practic, POT exprimă cât din suprafata unei parcele este permis să fie ocupată de constructii, restul reprezentând spatii libere și plantate.

Se propune următorul POT maxim pe tipuri de unități

■ constructii de învățământ :

- grădinite, 25% ;
- școli primare și gimnaziale, 25% (în 75% intră curtea școlii, de regulă asfaltată și terenurile de sport și spațiile verzi) ;

■ constructii sanitare :

- creșe, 20% ;
- dispensar urban = 30%.

■ constructii de cultură :

- club, 10 - 50% ;

■ constructii de cult :

- biserica parohială, 30% ;

■ constructii asistență socială :

- cămin bătrâni = 20% ;
- leagăn copii = 15% ;
- centre de asistență socială.

■ constructii turism :

- hotel, 20 - 50% după amplasament ;
- motel, 20% ;
- camping, 20% ;

■ constructii financiar- bancare :

- unități pentru asigurare = 85 - 90% ;
- clădiri bancare = 80 - 90% .

- construcții administrative :
  - sedii birouri, firme - 85 %
- construcții comerț :
  - complex comercial - 75 %
  - centru comerciale - 50 %
  - piața agroalimentară - 90 %
- construcții și amen. sportive - 70 %
- construcții de agrement - 70 - 75 %

Coefficientul de utilizare a terenului ( C.U.T. )

Coefficientul de utilizare a terenurilor se stabilește în funcție de regimul de înălțime caracteristic zonei și de specificul activității ce se desfășoară în construcția propusă.

Locurile de parcare necesare și spații verzi - decorative sau de protecție, se autorizează a fi executate pe terenurile destinate instituțiilor respective, în afara domeniului public.

În cazul necesității împrejmuirilor pentru protecție și/sau delimitarea parcelelor pe care sînt amplasate clădiri aferente instituțiilor sau serviciilor publice, acestea vor fi avizate odată cu proiectul de specialitate pentru investiția respectivă.

În planșa nr. 6 - Proprietatea asupra terenurilor sunt indicate zonele în care se vor amplasa instituțiile publice și serviciile propuse ; parcelele și suprafețele de teren ce vor fi ocuote de către acestea se vor stabili prin PLANURI URBANISTICE ZONALE / PLANURI URBANISTICE DE DETALIU, sau STUDII DE SPECIFICITATE.



## IV - ZONA UNITATI INDUSTRIALE, "I"

### Cap. I - GENERALITATI

- Art.1 - Tipuri de subzone functionale :
- Ie întreprinderi industriale existente
  - Ip întreprinderi industriale propuse
- Art.2 - Functiunea dominantă : întreprinderi industriale ;
- Compusă din:
- întreprinderi industriale existente - Ie
  - întreprinderi industriale propuse, - Ip
- Art.3 - Functiuni complementare admise :
- căi de comunicatie rutieră și feroviară ;  
și constructiile aferente ;
  - constructii aferente lucrărilor tehnico-edilitare ;
  - servicii compatibile functiunile zonei.

### Cap. II - UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art.4 - Utilizări permise :
- activități productive industriale, agroindustriale, de mică productie și depozitare în zonele : Ip + IS.sv UTR 18 ;
  - modernizări, lucrări de întreținere ale constructiilor industriale și depozitare existente, UTR 1,2,3,5,6, 12, 13 ;
  - constructii și amenajări necesare activităților complementare functiunii dominante.
- Art.5 - Utilizări permise cu conditii :
- întreprinderi industriale, depozite și mică industrie cu conditia existentei unei documentatii de urbanism aprobate și obtinerii avizului pentru protejarea impusă ;  
= în zona infrastructurii feroviare, UTR 18 =
- Art.6 - Interdictii temporare
- întreprinderi industriale de mică industrie și servicii cu profil industrial, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ aprobat, în subzonele : Ip, Ip + IS. sv - UTR 18 ș
  - în zonele marcate pe planul UTR-ului cu hasură pîna la aprobarea stădiilor pentru realizarea conductei de aductiune gaze naturale - UTR 18.

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

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor respecta prevederile R.G.U.

**■ Amplasarea față de drumurile publice :**

- pentru subzonele din UTR 18 se recomandă un regim de aliniere retras cu 25 m față de axul străzii pentru lărgirea drumului și realizarea unor perdele de protecție față de căile de comunicație.

**■ Amplasarea față de aliniament :**

- se recomandă ca în fiecare situație în partex, să se asigure coerența frânturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

**■ Amplasarea în interiorul parcelei :**

- pentru toate clădirile din subzonele: I, se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei, egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin 4,0 m în afară cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,0 m.
- se interzice amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale sau CF și vor fi mascate cu perdele de protecție ;
- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; astfel, încît să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor : iluminarea naturală, însorirea, salubritate, securitate, etc.



**\* Accese carosabile :**

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în care să fie posibilă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

**\* Condiții de echipare tehnică :**

Construcțiile destinate activităților de producție cu profil agroindustrial, trebuie racordate la o sursă de apă potabilă, de bună calitate, conform legislației în vigoare, la rețeaua de canalizare a apelor menajere și la rețeaua electrică. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

**\* Înălțimea construcțiilor :**

Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 15,00 m.

În cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, înălțimea poate fi depășită.

**\* Aspectul exterior al clădirilor :**

Construcțiile vor avea volume simple și cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu cele învecinate.

**\* Procentul de ocupare a terenului (POT)**

Pentru zonele industriale propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studii de specialitate.

**\* Parcajele și spațiile verzi se vor stabili conform prevederilor din Anexele 5 și 6 a RGU.**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează :

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp un loc parcare la 25 mp ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 mp, un loc parcare la 150 mp ;
- activități desfășurate pe o suprafață de minim 1000 mp, un loc parcare la 100 mp supr.

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniament cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Locurile de parcare si spatiile verzi mentionate, se autorizeaza a fi executate pe terenurile destinate unitatii respective, in afara domeniului public.

Sistemul de imprejmuire va fi avizat odata cu proiectul de specialitate.

•• // ••



**V - ZONA UNITATI AGRICOLE "A"**

**Cap.I - GENERALITATI**

**Art.1** - Tipuri de subzone functionale :

Ae - intreprinderi agricole existente ;

**Art.2** - Functiunea dominantă : intreprinderi agricole :

Compusă din :

- intreprinderi agricole existente Ae ;

**Art.3** - Functiuni complementare admise :

- căi comunicatie rutieră ;

- constructii aferente lucrărilor tehnico-edilitare ;

- servicii compatibile functiunilor zonei ;

**Cap.II - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art.4** - Utilizări permise :

- activități productive agricole în zona Ae - UTR 10 ;

- modernizări și dezvoltări de constructii de productie agricolă existentă ;

- constructii și amenajări de constructii de clădiri necesare activităților complementare functiunii existente ;

**Art.5** - Utilizări permise cu conditii :

- intreprinderi și unități de mică productie cu profil agricol cu conditia existentei unei documentatii de urbanism aprobate și obtinerii avizului pentru protectia impusă ;

- zona infrastructurii feroviare : Ae - UTR 10 ;

**VI - ZONA DE PARCURI, PADURI, TERENURI SPORT,  
RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE**

**Cap. I - GENERALITATI**

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale :**

- Pp - parcuri, scuaruri ;
- P pd - paduri
- P ts - terenuri sport ;
- Pr - recreere, agrement ;
- P pp - spatii plantate / perdele protectie

**Art. 2 - Functiunea dominantă a zonei**

- parc orăşenesc
- zona de agrement, sport.
- Functiuni ecologice :
  - ameliorarea microclimatului
  - combaterea poluării aerului
  - îmbunătăţirea compozitiei chimice a aerului (raportul oxigen - dioxid de carbon)
- Functiuni agrementar - recreative :
  - sportul ;
  - jocuri pentru copii ;
  - agrementul (distractiile)
  - odihna în aer liber, promenada.

**Art. 3 - Functiuni complementare admise :**

- institutii publice sau servicii nepoluante care ridică şi completeaza nivelul functiunii de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publică, comerţ, turism) ;
- accese pietonale ;
- accese carosabile şi accidental carosabile ;
- amenajări / zone gospodăreşti necesare întreprinderii administrării parcului ;

**Cap. II - UTILIZARE FUNCTIONALA**

- amenajări de parcuri, grădini publice, zone agrement în subzonele Pp; Pr ;
- mentinerea, întretinerea şi ameliorarea spatiilor verzi naturale / paduri existente în intravilan subzona Ppd ;



- amenajări pentru sport, recreere și agrement;  
inclusiv dotările aferente în subzonele Pts și Pr ;
- zone de protecție, subzona Ppp :
  - spre căile de comunicație rutieră și feroviară ;
  - între zone funcționale incompatibile.
- construcții complementare funcțiunii dominante;

**Art.5 - Utilizări permise cu condiții :**

Toate utilizările permise cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate și obținerii avizelor sau acordurilor pentru protecția impusă.

- zona infrastructurii feroviare : Pp; UTR 2, Ppp; UTR 2,6,10, 13,14, 15 ;
- zona protecție : diguri; maluri riu Moldova; piraie ;
- zona protecție sanitară : 7,8,9,10,11,12.;
- zona protecție rețele tehnico- edilitare;

**Art.6 - Interdicții temporare :**

Acestea se stabilesc pentru :

- necesitatea elaborării unor documentații de urbanism PUZ / PUD sau a altor spații, studii de specialitate pentru : Pr, Pts, UTR 7,8,9,12,4,11,14,16,17,19,21, 17,18,19.
- zonele marcate pe planul UTR-ului cu hasura pînă la întocmirea și aprobarea studiilor de circulație pentru drum ocolitor, modernizarea străzi, pasaj denivelat, poduri.

**Art.7 - Interdicții permanente :**

Acestea sînt prevăzute pentru :

- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni și/sau aspect exterior sînt de natură să atenteze asupra vecinătăților sau peisajului natural ;
- lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală ;
- depozitarea deșeurilor.

### Cap. III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli privind :

#### Amplasarea

- în zone cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc ;
- în zone nepoluante, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundații ;
- amenajarea spațiilor plantate să se facă pe principii ecologice prin recurgerea la vegetația perenă, în scopul asigurării unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

#### Asigurarea de acces

- directe la sistemul de transport și drumurile publice ;
- carosabile și pietonale, precum și a spațiilor de parcare ;

#### Asigurarea echipării

- complete cu rețea tehnico-edilitară ;

#### Înălțimea maximă a clădirilor

- cu posibile derogări, 10 m ; obținute printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată conform legii ;

#### Aspectul exterior :

- să nu afecteze prin amplasament, dimensiuni și arhitectura situl peisagistic ;
- suprafața ocupată de clădiri și circulație - să nu depășească cumulativ 15% din suprafața ;
- concepția de organizare a spațiilor verzi ce și a împrejurimilor vor fi realizate numai pe baza de documentații de urbanism avizate conform legii ;
- pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Necesarul de spații verzi și plantate pentru diferite funcțiuni va respecta prevederile Anexei 6 din RGU.

În calculul necesarului de spații verzi publice, s-au avut în vedere normele orientative din Ghidul primarilor și consilierilor locali - vol.9 - "Spații verzi publice" - întocmit fr M.L.P.A.T. după cum urmează :



3 Parcuri și grădini orășenesti :

- Cererea potențială - total populație  
norma oras sub 20000 loc.: 6-8 mp/loc
- Suprafata deservita : total localitate
- Baza de servire : 1000 - 1500 m (15-20 min. de mers pe jos sau cu transport public) ;

4 Zona de agrement :

- sînt în general zone amenajate pe malurile rîului Moldova și a afluenților săi ;
- cererea potențială : total populație  
- norma oras, caa. 20000 loc. ;  
16 -18 ha / 1.000 loc.
- suprafata deservita : total localitate ;
- raza de servire = 5 - 6 km

5 Parcuri / terenuri sportive :

- Cererea potențială : total populație  
norma = 5 - 10 mp/loc.
- Suprafata polarizată : zona urbana cu min. 7000 loc. oras teritoriu ;
- Baza de servire : 1000 - 2000 m (15-20 minute mers pe jos sau cu transportul public) ;
- Procentul de ocupare a terenului (POI) = 50%

6 Zone de protecție :

- zonele de protecție sanitara se dimensionează în funcție de gradul de poluare și distanța de împrejurire a poluantului. Acestea sînt stabilite prin Ordin MS 536/97.

- în zonele de protecție sanitara se pot admite unele activități agricole sau servicii care nu sînt prejudiciate de poluare.

- Pentru perdelele de protecție - subzona Ppp, se recomandă specii de arbori și arbuști ornamentali rezistenți la poluare, cum ar fi : platan de împ., de munte; arțar american, arinul, frasinul, plopu tremurător, toate genurile de salix, stejarul roșu, scorusul, liliacul.

**Bazele de productie pentru amenajarea si  
intretinerea spatiilor verzi :**

In calculul necesarului se au in vedere urmatoarele  
norme orientative :

- pentru sere, rásadurile și terenuri de cultura  
8 - 10 mp / ha spațiu verde amenajat ;
- pentru pepiniere, 3 - 5 % din totalul suprafetelor  
de spatii verzi amenajate;

.. // ..



## VII - MONUMENTE / SITURI ISTORICE - "MI"

### Cap. I - GENERALITATI

#### Art. 1 - Tipuri de subzone :

- monumente de arhitectura ;
- sit etnografic ;

#### Art. 2 - Functiunea dominantă :

- monument de arhitectura ;
- sit etnografic ;
- institutii publice ;

#### Art. 3 - Functiuni complementare admise :

- circulatii carosabile și parcaje ;
- circulatii pietonale ;
- spatii plantate și plantatii de aliniament, de protectie.

### Cap. II - UTILIZARE FUNCTIONALA

#### Art. 4 - Utilizări permise (după caz) :

- interventii pentru consolidarea, restaurarea, repararea sau renovarea constructiilor respective sau avizul organelor competente ;
- îmbunătățirea valorii peisagistice și ambientale a spatiului public din jurul monumentelor.

Pentru orice interventie admisă este necesară obtinerea avizelor organelor locale și centrale competente și a autorizatiei de construire de la Serviciul Urbanism al Primăriei.

#### Art. 5 - Utilizări permise (cu conditii)

Utilizări permise corespunzător functiunilor subzonelor respective, cu conditia existentei unei documentatii de urbanism ( PUZ / PUD) aprobate și a obtinerii avizului pentru protejarea impusă.

- zone construire protejate;

#### Art. 6 - Interdictii temporare :

Acestea sînt prevăzute pentru :

- necesitatea existentei unui PUZ / PUD aprobat ;

**Art. 7 - Interdicții permanente :**

○ Nu se vor atribui autorizații de construire următoarelor categorii de construcții :

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității monumentelor istorice și
- construcții sau categorii de construcții care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni și/ sau aspect exterior sînt de natură să stenteze asupra vecinătăților, sitului, peisajului natural sau urban, spațiului sau clădirilor zonei protejate de la caz la caz autoritățile avizatoare pot solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală.

.. // ..



Capitolul III - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE  
A CONSTRUCTIILOR

Se vor respecta prevederile R.G.U. și "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către Consiliile Locale, ale prezentului Regulament Local de Urbanism privind zonele funcționale respective.

VIII. ZONA GOSPODARIE COMUNALA - "GC"

Capitolul I - GENERALITATI

Art. 1 - Tipuri și subzone funcționale :

- construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității - subzona GC;
- puț sec (cimitirul de animale) - subzona GC<sub>m</sub>;
- depozitul de reziduuri solide - subzona GC<sub>g</sub>;
- cimitire - subzona GC<sub>c</sub>.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei :

- construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității - subzona G<sub>c</sub>;
- puț sec (cimitir de animale) - subzona G<sub>c,m</sub>;
- depozitul de reziduuri solide - subzona G<sub>c,g</sub>;
- cimitire G<sub>c,c</sub>.

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise :

- accese carosabile și pietonale;
- perdele de protecție;
- construcții și instalații necesare activităților complementare funcțiunii dominante.

Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizări permise :

- construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității (transportul în comun, depozite de combustibil, sistemul de salubritate etc.) în subzona G<sub>c,i</sub>;

- puțul sec (cimitir de animale) și depozit de reziduuri solide cu respectarea prevederilor din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației aprobat prin Ordinul M.S. din 536/1997. Aceste utilizări vor respecta soluțiile și reglementările propuse prin proiecte de specialitate, ce trebuie întocmite și vor fi avizate și aprobate conform legislației în vigoare, fiind necesar și obținerea avizelor sau acordurilor conform prevederilor cap. 7, art. 5 din R.G.U.;
- terenurile incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scopul alimentar sau furajer care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante, pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

**Art. 6 - Interdicții temporare :**  
Acestea s-au stabilit pentru :

- necesitatea întocmirii unui studiu privind modul de soluționare a activității de salubritate și a depozitării deșeurilor, studiu ce se va elabora la comanda autorităților locale.

**Art. 7 - Interdicții permanente :**

În interiorul zonelor de gospodărie comună se interzice amplasarea oricăror obiecte care nu sunt legate de activitatea dominantă.

**Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

- Conform necesităților tehnice și normelor specifice:

Datorită configurației reliefului în teritoriul administrativ și datorită dezvoltării orașului pe valea râului Moldova, nu s-a putut propune în cadrul acestuia, un amplasament pentru depozitarea reziduurilor care să respecte întocmai prevederile legislației în vigoare.



Amplasamentul depozitului de deșeuri menajere existent este favorabil oricărei alte variante.

- Amplasarea și organizarea sistemului de salubritate în cadrul orașului se va face pe următoarele principii :

- gospodăriile individuale și locuințele colective vor avea amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau saci de plastic;
- se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, lemn, textile, plastice etc.);
- organizarea sistemului de salubritate se va face funcție de destinația clădirilor aflate în zonă, precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- zonificarea și desfășurarea procesului de salubritate va urmări zonificarea funcțională a teritoriului, ținând seama de zonele producătoare de deșeuri menajere și industriale unele chiar periculoase (zone de producție poluante, spitale, cantine, piețe agroalimentare etc.);
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierului mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, în păduri, de-a lungul apelor, drumurilor, căii ferate etc.

Asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmărită cu multă atenție de către administrația publică locală, aducându-i-se îmbunătățiri prin folosirea soluțiilor rezultate în urma unor studii de specialitate.

## IX - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

### Capitolul 1 - GENERALITATI

#### Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale :

subzone :

- construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu apă - subzona TE.a.;
- construcții și instalații aferente sistemului de canalizare - subzona TE.c.;
- construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu energie termică - subzona TE.t.;
- construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu gaze - subzona TE.g.;
- construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu energie electrică - subzona TE.e.

#### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei :

- construcții, instalații și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare, compusă din subzonele TE.a.; TE.c.; TE.t.; TE.g.; TE.e.

#### Art. 3 - Funcțiuni complementare admise :

- accese carosabile și pietonale;
- spații verzi, perdele de protecție;
- construcții și instalații necesare activităților complementare funcțiunii dominante.

### Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

#### Art. 4 - Utilizări permise :

- construcții, instalații și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare specifice subzonelor respective;
- construcții destinate personalului de întreținere și intervenție (funcție de domeniul activității dominante);
- instituții care coordonează activitatea în domeniu.



Art. 5 - Utilizări permise cu condiții :

. construcții, instalații și amenajări ce vor respecta prevederile cu caracter normativ și directiv, soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate, dar și condițiile specificate de R.G.U. privind necesitatea obținerii unor avize sau acorduri pentru protecția impusă;

- zona construită protejată : UTR - 6, 1,3,10

- zona infrastructurii feroviare ;

- zona rețelelor tehnico-edilitare T.F.g. - UTR-  
10, 13, 15, 18

. T.F.o. - UTR - 4, 5, 11, 14, 16, 18;

Art. 6 - Interdicții temporare pentru :

. necesitatea elaborării unei documentații de specialitate pentru aducerea stației de epurare existentă la condiții de funcțiune conforme cu standardele ecologice și realizarea stației de epurare pentru zona industrială.

. necesitatea elaborării documentației pentru captare apă - subterană și de suprafața înmagazinare în zona Ip (UTR 18);

. necesitatea alimentării cu gaze naturale, conf. proiect elaborat.

Art. 7 - Interdicții permanente :

în interiorul subzonelor pentru construcții, instalații și amenajări aferente rețelelor tehnico \_ edilitare a. oricăror obiective care nu sunt legate de funcțiunea dominantă.

Capitolul 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE  
A CONSTRUCȚIILOR

. conform necesităților tehnice și normelor specifice ca și prevederilor R.G.U.;

. se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;

. incintele vizibile de pe domeniile publice vor fi marcate cu perdele de vegetație.

**X - ZONA PENTRU CALI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII  
AFERENTE "C"**

**Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale :**

- căi rutiere - subzona C.r.;
- căi ferate - subzona C.f.;

**Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei :**

- căi de comunicație - existente;
- propuse.

**Art. 3 - Funcțiuni complementare admise :**

- servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- spații verzi organizate pe suprafețele libere rezultate din modul de soluționare a intersecțiilor;  
(denivelate sau la același nivel); de aliniament;
- rețele tehnico-edilitare.

**Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizări permise :**

- unități ale întreprinderilor de transport rutiere teritoriale;
- garaje;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public (clasele tehnice I-IV proiectate conform Ordonanței 50/1998 - revizuirea Legii nr. 134/1997).
- spații de staționare;
- parcaje;
- platforme/alveole de staționare pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi medii, laterale și fâșii verzi intermediare;
- elemente de consolidare a părților carosabile;
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;



- lucrări de terasamente;
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării fonice, olfactive și a altor noxe (praf, fum, funigine, CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub> etc.).

**Art. 5 - Utilizări permise cu condiții :**

- zone în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri pentru :
  - zone construite protejate : UR 6,1,3,10;
  - zona de protecție a infrastructurii feroviare; toate subzonele funcționale situate pe fâșiile de teren cu lățimea de 100 m măsurată de la limita cadastrală a căii ferate de o parte și de alta a acesteia;
  - zonă de protecție sanitară;
  - zonă de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;

**Art. 6 - Interdicții temporare pentru :**

- necesitatea elaborării unor documentații de urbanism PUZ/PUD, inclusiv studiile de circulație necesare, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zonele respective, precum și :
  - traseele viitoarelor artere de circulație rutieră marcate pe planul unităților teritoriale de referință cu linie punctată;
  - soluționarea intersecțiilor propuse sau modernizarea celor existente;

**Art. 7 - Interdicții permanente :**

- construcțiile propuse în zonele aferente circulațiilor rutiere sau feroviare nu se vor cupla cu clădiri de locuit;
- în incintele unităților de transporturi și garajelor publice nu se vor amplasa construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluarea peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Capitolul 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE  
A CONSTRUCTIILOR

- se vor respecta prevederile R.G.U. ca și necesitățile tehnice, normele specifice și amenajările propuse în proiectele de specialitate;

Se recomandă ca :

• noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se încadrează;

• organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către domeniile publice;

• terenul aferent activității feroviare vizibile spre domeniile publice să fie delimitate clar cu garduri sau garduri vii în conformitate cu regulile de securitate feroviară;

• să se realizeze o minimă amenajare peisagistică a spațiilor reconstruite din interiorul incintelor și pe întreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul orașului;

• parcaje publice - plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălțime;

• distanțele se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri, conform "NORMATIV PENTRU PROTEJAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISM ÎN LOCALITĂȚI URBANE" - Indicativ P 132-93 vor fi următoarele :

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front de comerț, întreprinderi productive, servicii - 5 m;
- parcaje - garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule - front de locuințe - 15 m;
- parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 25 m;
- parcaje cu peste 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 75 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor - 5 m

• la stabilirea noilor trasee stradale să se aibă în vedere corelarea orientării acestora cu funcțiunea și orientarea posibilă a viitoarelor clădiri.



**XI - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE, "TA"**

**Capitolul 1 - GENERALITATI**

**Art. 1** - Tipuri de subzone funcționale :

TA - terenuri aflate permanent sub ape :

- albiile pâraielor și râului Moldova,

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei :

- regularizarea albiilor și a cursurilor pâraielor;

- protejări și amenajări de maluri;

- alte funcțiuni conform prevederilor Legii apelor nr. 107/96;

Compusă din : albiile pâraielor și râului Moldova,

Funcțiuni ecologice :

- ameliorarea microclimatului;

- combaterea poluării aerului.

**Art. 3** - Funcțiuni complementare admise :

- spații verzi naturale, spații verzi amenajate;

- instituții publice sau servicii nepoluante care ridică și completează nivelul funcțiunii de bază a zonei (sport, cultură, educație, alimentație publică, comerț, agrementar-recreative, locuri de joacă și distracție pentru copii) odihna în aer liber, promenadă;

- accese auto necesare activității de :

• curățenie și întreținere a suprafețelor acoperite de ape;

• întreținere a construcțiilor existente pentru fixarea, consolidarea și regularizarea malurilor;

• realizarea de noi lucrări în scopul consolidării și regularizării malurilor;

- alei pietonale, pista de biciclete, inclusiv mobilierul urban corespunzător (bânci, elemente pentru iluminat nocturn, dalaje decorative, coșuri gunoi etc.), în spații verzi amenajate.

## Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

### Art. 4 - Utilizări permise :

- construcții și instalații necesare bunei funcționări a amenajărilor hidrotehnice existente;
- construcții și instalații necesare, eventual în completarea lucrărilor hidrotehnice existente;
- lucrări de regularizare a albiilor cursurilor de apă de pe teritoriul orașului, protejări și amenajări de maluri;
- eliminarea efectelor de eroziune;
- spații verzi, parcuri publice;
- instituții publice și servicii nepoluante care completează și ridică valoarea zonei;
- accese auto și alei pietonale, pista de biciclete;
- lucrări pentru întreținerea/îmbunătățirea/întinerirea vegetației; măsuri de protecție împotriva poluării și degradării plantației existente;
- realizarea echipării tehnico-edilitare specifice spațiilor plantate.

### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții :

- toate utilizările permise cu condiția acordurilor sau a avizelor pentru protecția impusă:
  - zona infrastructurii feroviare;
  - zona malurilor pâraielor și râului Moldova -
    - conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa nr. 2;
  - zona de protecție sanitară.
- toate utilizările și funcțiunile permise conform prevederilor din Legea Apelor 107/1996 cu condiția obținerii avizelor și acordurilor organelor competente.

### Art. 6 - Interdicții temporare :

- construcțiile, instalațiile și amenajările permise se vor realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate avizate și aprobate conform legislației în vigoare.



**Art. 7** - Interdicții permanente :

- construcții și instalații care, prin profilul activității pot aduce prejudicii calității mediului;
- construcții, instalații, amenajări sau alte categorii de lucrări care sunt interzise prin prevederile Legii Apelor nr. 107/1996;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior, sunt de natură să atenteze asupra sitului, vecinătăților și peisajului natural;
- depozitarea de deșeurii.

**Capitolul 3** - CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE  
A CONSTRUCȚIILOR

- pe baza studiilor de specialitate referitoare la : regularizarea albiilor și cursurilor de ape, eliminarea efectelor de eroziune etc.;
- conform necesităților tehnice și a normelor specifice;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și/sau aspect, peisajul natural sau amenajat în care se amplasează.

V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- UTR 1 -

- delimitare - la V - str. Sirenei - către UTR 4  
str. Decebal - către UTR 2
- la N - str. Gării - str. Viitorului către UTR 2  
str. M. Eminescu - către UTR 3
- la E - str. G. Coșbuc și str. Rândunicii către  
UTR 3
- la S - str. C. Porumbescu, limită cadastrală a  
unor obiective de utilitate publică situa-  
te pe str. Hălănoșanu și str. N. Dracea  
precum și str. Trandafirilor către UTR 4;
- funcțiunea - instituții socio-administrative, financiar bancare  
mixtă culturale, de învățământ, comerț, servicii etc. (IS  
locuințe cu regim mare (Lm) și mic (Lme) de  
înălțime; monumente (M); spații verzi (Pr); căi  
rutiere (Cr) și pietonale.

- UTR 2 -

- delimitare - către UTR 6 - la V - pârâul Mesteacăn  
N - calea ferată  
NV - str. Mărăști, Hurmuzachi  
și limită cadastrală (ate-  
liere coop. "DEIA")
- către UTR 8 - la NV - str. O. Băncilă și str.  
Pârâul Corlățeni  
N - limită intravilan
- către UTR 9 - la E - str. D. Cantemir, piața  
Daciei și pârâul Deia
- către UTR 3 - la E - str. (perpendiculară pe str.  
M. Eminescu ce traversează  
C.F.)  
S - Calea Transilvaniei - către  
UTR 4 - str. Decebal, str.  
Gării, str. Viitorului și  
str. M. Eminescu - către  
UTR 1.



**- OBIECTIVE DE UTILITATE**

**PUBLICA-**

**A. Căi de comunicație :**

- drum ocolitor - DN 17 ( B 576)
- modernizări de străzi
- străzi noi
- poduri și pasaje denivelate
- punți pietonale - peste râul Moldova și piraie.
- parcaje

**B. Construcții de locuințe sociale**

**C. Salvarea, protejarea și punerea în valoare  
a monumentelor și siturilor istorice.**

**D. Pirtia de schii cu dotări aferente.**

**E. Echiparea tehnico - edilitară**

- conductă transport gaze naturale presiune înaltă.
- stație de reglare- măsurare, predare gaze naturale.
- captare de apă subterană ( potabilă).
- captare de apă de suprafața ( industrială)
- înmagazinare apă - potabilă
  - industrială
- stație pompare apă
- stație epurare apă uzată industrială

Notă: Prin PUG sunt indicate zonele în care se vor amplasa obiectivele propuse; parcelele, suprafețele ocupate de acestea vor fi stabilite prin documentații PUZ, PUD sau studii de specialitate ce vor fi aprobate conform legii.

- funcțiune mixtă în care domină locuințe cu regim mic de înălțime (Lm), Se mai regăsesc : spații verzi (Pv), instituții sociale (IS), servicii, comerciale etc., gospodărie comună (GC), echipare edilitară (Te), căi ferate (Cf) și rutiere (Cr), zonă cu terenuri aflate permanent sub ape (TA);

- UTR 3 -

- delimitare - la V - către UTR 4 - str. Valea Seacă
    - către UTR 1 - str. Rândunicii, str. G. Coșbuc, str. M. Eminescu
    - către UTR 2 - str. perpendiculară pe str. M. Eminescu
  - la N - către UTR 2 - râul Moldova
    - către UTR 10 - calea ferată
  - la E - către UTR 10 - pârâul Valea Seacă
  - la S - către UTR 11 - str. M. Dadu
- funcțiune mixtă : locuințe înalte (Lîe, locuințe cu regim mic de înălțime (Lm), instituții publice și servicii (IS); alte funcțiuni : căi de comunicație rutieră (Cr), feroviară (Cf) etc.

- UTR 4 -

- delimitare - la N - către UTR 2 - Calea Transilvaniei
    - către UTR 1 - str. Sirenei, str. C. Porumbescu, str. Hălăuceanu, limite cadastrale ale unor instituții publice, str. Trandafirilor.
  - la V - către UTR 3 - str. Valea Seacă și UTR 11
  - la S - limită intravilan
  - la V - pârâul Mestecăniș
- funcțiunea dominantă : locuințe cu regim mic de înălțime (Lm)
- alte funcțiuni : amenajări sportive (ISos)  
locuințe cu regim mare de înălțime (Lîe)  
amenajări și construcții pentru turism și agrement (Ist + Pr)  
căi de comunicație rutieră (Cr),



- UTR 5 -

- delimitare - la S,V și parțial N - limita intravilan
  - la N - către UTR 6 - limită cadastrală-zonă industrială Vest; calea ferată și str. Panait Cerna și Calea Transilvaniei
  - la E - către UTR 4 - vales pârâului Mesteacăn
- funcțiuni dominante : industrie și depozitare (I)  
locuințe cu regim mic de înălțime (Lm)
- alte funcțiuni - zone aferente echipării tehnico-edilitare(TE)  
căi de comunicație rutieră (Cr) și feroviară (Cf)

- UTR 6 -

- delimitare - la V - râul Moldova; pe o porțiune coincidând cu limita intravilan și delimitare către UTR 7 și UTR 8
  - la E - către UTR 2 - pârâul Mesteacăn, calea ferată, str. Mărăști, str. Hurmuzachi, limită cadastrală coop. "DEIA"
  - către UTR 5 - la vest limită cadastrală zona industrială
  - la sud - calea ferată, str. Panait Cerna, Calea Transilvaniei
- funcțiune dominantă - locuințe cu regim mic de înălțime (Lm)
- alte funcțiuni - gospodărie comunală (GCo); industrie (I),  
căi de comunicație rutieră (Cr) și feroviară (Cf).

- UTR 7 -

- delimitare - spre S - către UTR 6 - râul Moldova
  - limită intravilan în rest (fiind teritoriul extins pe pârâul Moara).
- funcțiune dominantă - construcții și amenajări pentru turism și recreere-agrement (IST + Pr).

- UTR 8 -

- delimitare - la SE- către UTR 6 - râul Moldova
- la SV- către UTR 2 - str. O. Bâncilă și str. Pârâul Corlățeni
- pe celelalte laturi - limită intravilan - fiind tentacul dezvoltat pe valea pârâului Corlățeni.
- funcțiuni dominante - locuințe cu regim mic de înălțime (Im) și construcții și amenajări pentru turism, recreere, agrement (Ist + Pr).

- UTR 9 -

- delimitare - către UTR 2 - la V - str. D. Cantemir, piața Daciei, pârâul Deia
- la S - către UTR 2,- râul Moldova  
UTR 3,UTR10
- în rest limita UTR coincide cu limita intravilan (tentacul pe valea pârâului Deia și zonă de agrement pe malul stâng al râului Moldova).
- funcțiuni dominante - zonă de recreere, agrement, sport-turism (Pr; Ist)
- locuințe cu regim mic de înălțime (Im)

- UTR 10 -

- delimitare - la V - către UTR 3 - pârâul Valea Seacă; calea ferată, alt pârâu afluent de dreapta al râului Moldova (în spatele serelor)
- la N - către UTR 9 - râul Moldova  
și UTR 12
- la E - către UTR13 - str. 28 Noiembrie și str. Paltinului.
- la S - către UTR11.- str. Tudor Vladimirescu
- funcțiune dominantă - locuințe cu regim de înălțime mic (Im)
- alte funcțiuni - gospodărie comună (CGe - cimitire); căi rutiere (cr) și feroviare (Cf), unități agricole (Ae - Deia).



- UTR 11 -

- delimitare - la V - către UTR 4 - str. Valea Seacă
  - la N - către UTR 3 - str. M. Dadu
  - către UTR10 - str. T. Vladimirescu
  - la E - către UTR14 - str. I. Neculce
  - la S - către UTR19 - limită cadastrală limită intravilan
- funcțiune dominantă - locuințe cu regim mic de înălțime (Lm)
  - alte funcțiuni - turism, recreere, agrement (Ist + Pr); gospodărie comunală (OGc - cimitir), căi rutiere (Cr)

- UTR 12 -

- delimitare - situat pe malul stâng al râului Moldova-limita spre nord - fiind limită intravilan - liziera pădurii
  - la sud - limită râul Moldova - către UTR 10, UTR 13, UTR 15
- funcțiune dominantă - turism, recreere, agrement, sport (Ist; Pr)
  - alte funcțiuni - locuințe cu regim mic de înălțime (Lm); industrie existentă (Ie).

- UTR 13 -

- delimitare - la N - către UTR 12 - râul Moldova
  - la V - către UTR10 - str. 28 Noiembrie și str. Paltinului
  - la S - către UTR 14 - str. T. Vladimirescu  
Calea Bucovinei
  - la E - către UTR 15 - pârâul Izvorul Alb
- funcțiune dominantă - locuințe cu regim mic de înălțime (Lm)
  - alte funcțiuni - construcții aferente echipării tehnico-edilitare (TE); industrie și depozitare (Ie); căi rutiere (Cr) și feroviare (Cf); monumente istorice (Mi).

- UTR 14 -

- delimitare - la E - către UTR 11 - str. I. Neculce
- la N - către UTR 12 - str. T. Vladimirescu și  
Calea Bucovinei

- la S - către UTR 20 - limită cadastrală
  - limită intravilan
- la E - limită intravilan - valea pârâului Izvorul Alb.
- funcțiune dominantă - locuințe cu regim mic de înălțime (Im)
- alte funcțiuni - căi ferate (Cf) și rutiere (Cr); instituții și servicii publice (IS); locuințe cu regim mare de înălțime (Lm); spații verzi, recreere, agrement.

- UTR 15 -

- delimitare - la E - către UTR 13 - pârâul Izvorul Alb
  - la N - către UTR 12 - râul Moldova, pe o porțiune malul stâng constituind limită intravilan
    - către UTR 13 - râul Moldova
  - la S - limită intravilan
  - la SE - către UTR 16 - limită cadastrală și CF
    - către UTR 17 - limită cadastrală, S.C. Valderom și str. către platforma de deșeurii menajere.
  - la E - limită intravilan
- funcțiuni - construcții aferente echipării edilitare (TE) industrie (Ie), construcții aferente circulației rutiere (Cr), locuințe cu regim mic de înălțime (Im), teren agricol în intravilan.

- UTR 16 -

- delimitare - la N - către UTR 15 - limită cadastrală, calea ferată
  - la E - limită cadastrală S.C. Valderom, în rest fiind terasa dezvoltată pe valea pârâului - Valea Caselor.
- funcțiune dominantă - construcții și amenajări pentru recreere, agrement (SUR).



- UTR 17 -

- delimitare - la V - către UTR 15 - limite cadastrale și str. și UTR 16 de acces către depozitul de deșeurii menajere
- în rest - limită intravilan - fiind tentacul dezvoltat pe valea pârâului Valea Sandru - de-a lungul drumului județean DJ 177B - (spre Stulpicani)
- funcțiune dominantă - zonă de recreere, agrement, turism (Pr + Ist); zonă verde de protecție către zona industrială și depozitul menajer (P,pp).

- UTR 18 -

- delimitare - la S - către UTR 15 - râul Moldova
- în rest limită intravilan
- funcțiune dominantă - industrie și depozitare (Ip)
- alte funcțiuni - căi rutiere (Gr) și feroviare (Cf); zone verzi de protecție (Ppp); zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare.

- UTR 19 -

- delimitare - la N - către UTR 11 - limită cadastrală și cursul pârâului Valea Seacă
- în rest limită cadastrală - fiind tentacul dezvoltat de-a lungul pârâului Valea Seacă.
- funcțiuni dominante - locuințe cu regim mic de înălțime (Lm)
- construcții și amenajări pentru recreere, agrement, turism (Pr + Ist).

- UTR 20 -

- delimitare - la N - către UTR 14 - limită cadastrală
- la S - către UTR 21 - limită cadastrală
- la E și V - limită intravilan.
- funcțiune dominantă - locuințe cu regim mic de înălțime (Lm) și zonă industrială (Ie).

- UTR 21 -

- delimitare - către UTR 20 - la N - limită cadastrală  
- în rest limită intravilan
- funcțiune dominantă - construcții și amenajări pentru recreație, agrement, turism (Pr + Ist).

UTR 20 + UTR 21 - formează terasa, dezvoltată de-a lungul pâraului Izvorul Alb - și al drumului județean DJ 175 A - (spre Rarău) - Chiril

- UTR 22 - este trup separat - cuprinzând zona așezată de construcții și amenajări existente și prevăzute în perspectivă pe muntele Rarău

- funcțiune dominantă - turism, agrement, recreere (Ist + Pr)

- UTR 23 - trup separat - cu funcțiune unică - depozit de deșeurii menajere - gospodărie comunală (G.C.G.) - necesar a fi înconjurat de peretele de protecție (Ppp).