

## UTR - 2

### Existent :

- I - zonă producție industrială
- Lm - locuințe P - P + 1
- Li - locuințe P + 2 - P + 8 - P + 10
- ISf + ISs + ISc + ISct + ISco + ISps

### Propus :

- ISf - birouri financiar - bancare, sedii firme, agenții, notariate
- ISco - spații comerciale, alimentație publică
- ISps - prestări servicii
- Lm - locuințe P + 1
- Lî - locuințe P + 2 - P + 4 cu parter liber destinat comerțului, serviciilor

### ◆ Indici maximi admisibili :

POT = 70%      CUT = 2,0

### I. Prescripții specifice

conform capitolelor : 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.3.; 4.3.4.; 4.3.5.; 4.3.6.; 4.3.7.

### II REGLEMENTĂRI - Prescripții specifice UTR - 2

Se pot autoriza orice fei de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit.

Se pot autoriza reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locuibil.

Se poate autoriza conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o destinație alta decât locuirea, dar complementară acestuia : servicii, comerț, alimentație publică etc.

În zonele destinate construirii sau extinderii intravilanului se recomandă, funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D., în special pentru detalierea traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare. Dacă prescripțiile specifice de constructibilitate rezultă din P.U.G. (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, orientare față punctele cardinale etc.) eliberarea Certificatului de urbanism nu necesită P.U.Z. sau P.U.D.

Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate.

Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin P.U.G. sau o alta în funcție de necesitățile locale, cu obligativitatea de păstrare a specificului de apartenență la zona care le include și nefiind permise alte investiții decât acelea de interes general.

Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativă particulară sau a unității teritorial administrative, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z., P.U.D., în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri față de carosabil și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili : POT, CUT, trasee stradale intersecții, trasee tehnico-edilitare etc.

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

În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime (v. Cap. 3.4.1.) funcție de caracterul investiției, s-au din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații P.U.D., după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă distonantă cu restul zonei.

Se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea documentației de față sau până la aprobarea altor documentații urbanistice de detaliu (P.U.Z., P.U.D.) în urma cărora se pot elibera Certificatul de urbanism, respectiv Autorizația de construire.

Se va condiționa autorizarea construcțiilor (după caz) de prevederea adăposturilor de apărare civilă cu avizul statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind avizarea investițiilor de construcții pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor Cap. 3.3 și Cap. 4.3.1. din prezentul Regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în P.U.G. și detaliate în P.U.Z. și P.U.D.

Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare (rețele, incinte) cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate.

Autorizarea construcțiilor ulterioare în zonă vor respecta recomandările studiului geotehnic, precum și cele legate de organizarea circulației - profiluri stradale - pl. nr. 6.

Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va realiza numai conform avizului de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare (vezi H.G.R. 525/1994 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 - art. 18

Se pot prevedea și autoriza locuri de parcare, dar nu și construcții de garaje independente

Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin : refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate (gazon, decorațiuni florale, gard viu), elemente de mobilier urban (obiecte de artă monumentală, semnale și indicatoare, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, coșuri de gunoi, etc.).

Se interzice amplasarea de construcții provizorii (chioșcuri, tonete) pe domeniul public.

Se interzice amplasarea chioșcurilor sau tonetelor cu caracter permanent pe spațiul public sau fără elaborare P.U.D. Amplasarea lor nu va perturba circulația pietonală și mediul ambiant.

Se vor prevedea amenajări de puncte gospodărești pentru poziționări de containere și pubele necesare depozitării și colectării gunoiului stradal și menajer

Se vor autoriza lucrări de amenajare a zonelor plantate de parc, agrement, precum și a plantațiilor cu rol de protecție, aliniament stradal sau decorativ.

Se interzice extinderea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind majoritar destinată locuirii și funcțiilor complementare acestora.

Se pot autoriza lucrări de reparații întreținere, modernizare și re tehnologizare la nivelul incintelor actualelor unități productive și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include

Sunt permise și se pot autoriza construcții și amenajări ulterioare (producție, depozite etc.) în cadrul unităților productive actuale, cu condiția evitării situațiilor când ar constitui potențiale surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc.) mai ales în cazul proximității față de zona de locuințe.

Se pot autoriza lucrări de conversie funcțională și redistribuție spațială la nivelul incintelor unităților productive cu evitarea riscului de poluare și numai după întocmirea proiectelor tehnice și obținerea avizelor de specialitate

Se recomandă dezafectarea actualelor incinte productive și ocuparea terenurilor cu alte activități compatibile zonei de locuințe (funcțiuni complementare locuirii).

Se pot autoriza construcții pentru unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative. Se recomandă înființarea, prin valorificarea terenurilor cu potențial, a zonei libere (vezi Cap. 1.5.2.) cu respectarea POT, CUT stabilite prin studii de fezabilitate.

Se interzice autorizarea construcțiilor pentru unități productive și depozite sau alte activități ce pot produce poluare fonică, olfactivă, vizuală etc.

Se pot autoriza lucrări de re tehnologizare, modernizare la nivelul incintelor industriale în vederea reducerii nivelului de poluare și nu se vor autoriza acelea cu grad ridicat de nocivitate sau a celor fără lucrări suplimentare de prevenire și combaterea poluării (reținere, filtrare, supraveghere electronică, perdele de protecție, plantarea terenurilor libere etc.).

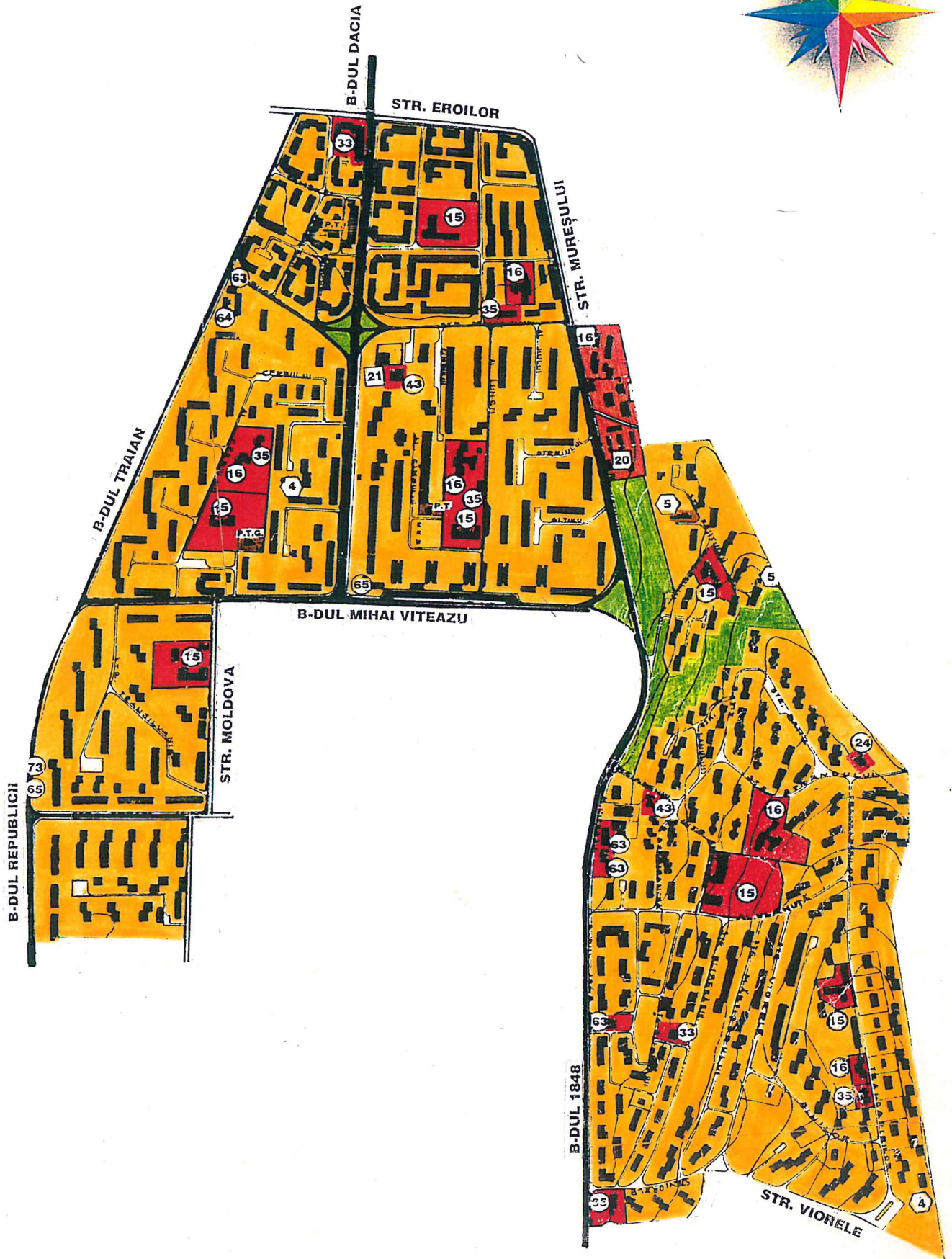
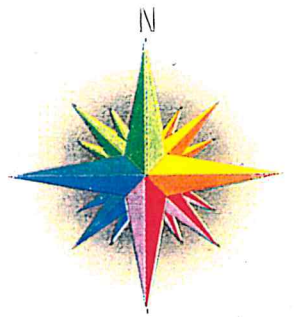
Se interzice autorizarea altor construcții sau amenajări care ar putea afecta cadrul natural.

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

### **III. Obiective de utilitate publică**

- Amenajări specifice zonelor în perimetrele funcțiilor existente (spații verzi, dalaje, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii).

# UTR 2



## UTR - 3

### Existent :

- Lm - locuințe P - P + 1
- Lî - locuințe P + 2 - P + 4
- I - zonă unități producție industrială
- ISa - Sediul Consiliului Local - Primărie (1)
  - Sediul Poliției (4)
  - Unitate Pompieri (5)
  - Sediul Poștă (8)
  - Romtelecom (9)
  - Rodipet (10)
- ISî - Institut de învățământ superior (12)
- ISs - dispensar (32) (33) (34)
- ISc + ISct + ISco + ISsf + ISas + Isps
- Asu + Aa
- Pp + Ppp + Pu + Ppd
- GCc + Gce
- CCr
- TE

### Propus :

- Lm - locuințe P + 1
- Lî - locuințe P + 2 - P + 4
- ISco - spații comerciale, alimentație publică
- ISps - prestări servicii

### ◆ Indici maximi admisibili :

POT = 40%      CUT = 1,2

### I. Prescripții specifice

conform capitolelor : 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.3.; 4.3.4.; 4.3.5.; 4.3.6.; 4.3.7.; 4.3.8.

## II. Reglementări - prescripții specifice U.T.R. - 3

Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit.

Se pot autoriza construcții noi de locuințe în regim P + P+1 și în sistem de lotizare, în gospodării individuale, cuplate sau înșiruite (duplex).

Se pot autoriza reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locuibil.

Se poate autoriza conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o destinație alta decât locuirea, dar complementară acestuia : servicii, comerț, alimentație publică etc.

În zonele destinate construirii sau extinderii intravilanului se recomandă, funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D., în special pentru detalierea traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare. Dacă prescripțiile specifice de constructibilitate rezultă din P.U.G. (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, orientare față punctele cardinale etc.) eliberarea Certificatului de urbanism nu necesită P.U.Z. sau P.U.D.

Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate.

Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin P.U.G. sau o alta în funcție de necesitățile locale, cu obligativitatea de păstrare a specificului de apartenență la zona care le include și nefiind permise alte investiții decât acelea de interes general.

Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativă particulară sau a unității teritorial administrative, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z., P.U.D., în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri față de carosabil și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili : POT, CUT, trasee stradale intersecții, trasee tehnico-edilitare etc.

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

În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime (v. Cap. 3.4.1.) funcție de caracterul investiției, s-au din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații P.U.D., după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă distonantă cu restul zonei.

Se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea documentației de față sau până la aprobarea altor documentații urbanistice de detaliu (P.U.Z., P.U.D.) în urma cărora se pot elibera Certificatul de urbanism, respectiv Autorizația de construire.

Se va condiționa autorizarea construcțiilor (după caz) de prevederea adăposturilor de apărare civilă cu avizul statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind avizarea investițiilor de construcții pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea nr. 106/1996, privind protecția civilă (vezi Cap. 1.5.1. din prezentul Regulament).

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

centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în P.U.G. și detaliate în P.U.Z. și P.U.D.

Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare (rețele, incinte) cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate.

Autorizarea construcțiilor ulterioare în zonă vor respecta recomandările studiului geotehnic, precum și cele legate de organizarea circulației - profiluri stradale - pl. nr. 6.

Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va realiza numai conform avizului de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare (vezi H.G.R. 525/1994 și Ghidul aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 - art. 18

Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale a localității, precum și de amenajare a intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, trecerile pietonale etc.

În cazul în care ampriza străzilor propuse trece prin proprietatea privată a cetățenilor, se poate face uz de prevederile Legii nr. 33/1994 - exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Se pot prevedea și autoriza locuri de parcare, dar nu și construcții de garaje independente

Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin : refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate (gazon, decorațiuni florale, gard viu), elemente de mobilier urban (obiecte de artă monumentală, semnale și indicatoare, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, coșuri de gunoi, etc.).

Se interzice amplasarea de construcții provizorii (chioscuri, tonete) pe domeniul public.

Se interzice amplasarea chioșcurilor sau tonetelor cu caracter permanent pe spațiul public sau fără elaborare P.U.D. Amplasarea lor nu va perturba circulația pietonală și mediul ambiant.

Se vor prevedea amenajări de puncte gospodărești pentru poziționări de containere și pubele necesare depozitării și colectării gunoierului stradal și menajer

Se vor autoriza lucrări de amenajare a zonelor plantate de parc, agrement, precum și a plantațiilor cu rol de protecție, aliniament stradal sau decorativ.

Autorizarea construcțiilor în vecinătatea zonei de pădure se va face, potrivit legii, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului (vezi Legea nr. 26/1996 - Codul silvic).

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor H.G. nr. 101/1992 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă. Autorizarea construcțiilor în zona de protecție a acestora se va face numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor (vezi Anexa 2 din Legea apelor nr. 107/1996 și Anexa 2 și art. 7 din H.G.R. 525/1996). De asemenea, autorizarea construirii în astfel de situații se face, potrivit legii, cu avizul M.A.P.P.M.

Lățimea zonei de protecție pe cursul apei (Râul Cerna) este de 15,00 m (conform Anexa nr. 2 - Legea Apelor nr. 107/1996).

**NOTĂ** Acordarea autorizațiilor pentru construcții și amenajări în zonele de cadru natural, respectiv în vecinătatea pădurilor și apelor va ține cont că acestea sunt bunuri naționale, ce trebuie protejate cu

destinație publică, de care trebuie să se bucure toți cetățenii și care primează rațiunilor economice și avantajelor pecuniare.

Se pot autoriza orice fel de lucrări menite să îmbunătățească starea malurilor ce constituie albia lacului (reabilitare, regularizare, îndiguiri, pereiere etc.)

Autorizarea construcțiilor în zona liniilor electrice aeriene (LEA) va ține cont de retragerile minime față de acestea, culoarele de protecție fiind de 20 m pentru 110 KV, respectiv 15 m pentru 20 KV și aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, propusă prin P.U.G., interdicția de construire impusă, încetează.

Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă și a puțurilor de captare se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate prin O.M.S. nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G. 101/1997 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996. Astfel pentru stațiile de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, iar pentru puțurile de captare 10,00 m.

Autorizarea construirii în zona cimitirului se va face cu condiția respectării distanței minime de protecție sanitară, conform Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, distanța minimă fiind în acest caz de 50,00 m.

Se interzice extinderea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind majoritar destinată locuirii și funcțiunilor complementare acestora.

Se pot autoriza lucrări de reparații întreținere, modernizare și re tehnologizare la nivelul incintelor actualelor unități productive și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include

Sunt permise și se pot autoriza construcții și amenajări ulterioare (producție, depozite etc.) în cadrul unităților productive actuale, cu condiția evitării situațiilor când ar constitui potențiale surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc.) mai ales în cazul proximității față de zona de locuințe.

Se pot autoriza lucrări de conversie funcțională și redistribuție spațială la nivelul incintelor unităților productive cu evitarea riscului de poluare și numai după întocmirea proiectelor tehnice și obținerea avizelor de specialitate

Se recomandă dezafectarea actualelor incinte productive și ocuparea terenurilor cu alte activități compatibile zonei de locuințe (funcțiuni complementare locuirii).

Se pot autoriza construcții pentru unități productive mici și mijloci cu scopul încurajării liberei inițiative. Se recomandă înființarea, prin valorificarea terenurilor cu potențial, a zonei libere (vezi Cap. 1.5.2.) cu respectarea POT, CUT stabilite prin studii de fezabilitate.

Se interzice autorizarea construcțiilor pentru unități productive și depozite sau alte activități ce pot produce poluare fonică, olfactivă, vizuală etc.

Se pot autoriza lucrări de re tehnologizare, modernizare la nivelul incintelor industriale în vederea reducerii nivelului de poluare și nu se vor autoriza acelea cu grad ridicat de nocivitate sau a celor fără lucrări suplimentare de prevenire și combaterea poluării (reținere, filtrare, supraveghere electronică, perdele de protecție, plantarea terenurilor libere etc.).

Se interzice autorizarea altor construcții sau amenajări care ar putea afecta cadrul natural.

Se interzice creșterea animalelor mari în zonă, precum și desfășurarea activităților perturbatoare asupra mediului.



Autorizarea intervențiilor în zona de protecție a monumentelor ( $R = 100 - 200$  m în localitate, 500 m în afară) se va face în concordanță cu cerințele și avizul Ministerului Culturii, M.L.P.A.T. și D.M.A.S.I. În zona delimitată ca protecție a monumentului, toate intervențiile sunt controlate strict și precedate de studii și avize speciale. Construcțiile noi nu vor afecta prin conformare volumetrie și aspect monumentele propuse spre conservare. Totodată sunt permise și se vor autoriza toate lucrările de renovare, conservare și revitalizare a monumentelor cu condiția să nu afecteze originalitatea și valoarea acestora. Lucrările respective vor fi de asemenea precedate de studii și proiecte de specialitate avizate corespunzător.

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea sitului arheologic se va face numai după descărcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al D.M.A.S.I.

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

Pentru zona terenurilor cu destinație specială a se vedea capitolul 4.3.8..

### III. Obiective de utilitate publică

- Lucrări infrastructurale legate de îmbunătățirea și dezvoltarea rețeleor tehnico - edilitare cel puțin pentru alimentarea cu apă și canalizare necesare evoluției localității.
- Reabilitarea, conservarea și protejarea clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală), monumente.
- Revitalizarea zonei plantate și amenajarea spațiilor verzi în lungul Râului Cerna.
- Amenajarea spațiilor verzi în jurul gospodăriilor comunale (cimitire) și a zonelor construcțiilor aferente lucrărilor tehnico - edilitare.
- Amenajarea pentru perdele de protecție între incinta combinatului și zona de locuințe propuse.
- Amenajarea culoarelor de protecție (fiind de 15 m) sub benzile transportoare de minereu în zona de locuințe propusă.