

**PROIECT NR. 24/24/2014**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA BOITA  
JUDETUL SIBIU**

***VOL. II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM***



**BENEFICIAR:** COMUNA BOITA, JUD. SIBIU

**AMPLASAMENT:** TERITORIUL ADM. AL COMUNEI BOITA. JUD. SIBIU

## ***COLECTIV DE ELABORARE***

Coordonator lucrare: ing. urbana si dezvoltare regionala Iulia STROIA

Membri în colectivul de elaborare:

arh. Viorel RUSU

urbanist stagiar Ioana RUSU

ing. Săndel STOICA

ing. Horea POPENTA

geolog Traian BADILA

topograf Mircea MITEA

resp. mediu. Mihai PETRESCU

ecolog. Camelia MICLAUSU

prof. hidrologie Ioan TEACA

**BORDEROU:**

<b>CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>5</b>
1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. BOITA .....	5
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII .....	6
1.3. DOMENIUL DE APLICARE .....	7
<b>CAPITOLUL II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....</b>	<b>10</b>
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV .....	10
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	10
2.3 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR .....	11
<b>CAPITOLUL III ZONIFICARE TERITORIULUI INTRAVILAN .....</b>	<b>14</b>
3.1. CONSIDERAȚII GENERALE .....	14
3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE .....	15
<b>CAPITOLUL IV PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE .....</b>	<b>23</b>
4.1. ZONA CENTRALĂ (C) .....	23
4.2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L).....	27
4.3. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE (I).....	31
4.4. ZONA DE SPORT – TURISM – AGREMENT – SPAȚII VERZI (T) .....	33
4.5. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC) .....	36
4.6. ZONA DE ECHIPARE EDILITARĂ (E) .....	37
4.7. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CC).....	38
<b>CAPITOLUL V PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA .....</b>	<b>40</b>
5.1. CONSIDERAȚII GENERALE .....	40
5.2. PREVEDERI RLU PENTRU UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	40
<b>CAPITOLUL VI ANEXE (EXTRASE DIN R.L.U. SI ALTE PUBLICATII).....</b>	<b>44</b>
ANEXA 6.1.....	44
ANEXA 6.2.....	46
ANEXA 6.3.....	47
ANEXA 6.4.....	48
ANEXA 6.5.....	52

ANEXA 6.6.....	56
ANEXA 6.7.....	58
ANEXA 6.8.....	62

## **CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Boita**

**1.1.1** Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al comunei Boita, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G., referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din intravilanul comunei Boita, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996. R.L.U. și este o documentație de urbanism cu caracter reglementar.

#### **1.1.2**

- a. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Boita, în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției
- b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

**1.1.3** Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și Ord. M.L.P.T.L. nr. 13N/1999. Prevederile P.U.G. și cele ale R.L.U. pot fi detaliate prin Planuri Urbanistice Zonale și de Detaliu pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură, vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și se vor aproba conform legii.

**1.1.4** Modificarea, prin Planuri Urbanistice Zonale, a reglementărilor aprobate prin Plan Urbanistic General pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului nu-l va depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

## 1.2. Baza legală a elaborării

**1.2.1** Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al comunei Boita este întocmit cu respectarea următoarelor acte și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 completată ulterior prin O.G nr.69/2004, Legea nr. 289/2006, O.G nr.18/2007, Legea 168/2007, O.G nr.27/2008 și Legea nr.242/2009– privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.5/2000 – privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național pentru zonele protejate;
- Indicativul GP 38/1999 aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 13/N/1999 - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general;
- Indicativul GN 007/2007 aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000 - privind elaborarea documentațiilor PUG și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U);
- Legea nr. 10/1995 completată ulterior prin H.G. 498/2001, Legea nr. 587/2002 și Legea nr. 123/2007- referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 50/1991 completată prin O.U.G 122/2004, Legea nr. 119/2005, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 274/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, Legea nr. 184/2008, O.U.G 214/2008, O.U.G 228/2008, O.U.G 18/2009 aprobate prin Legea nr. 261/2009 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- O.U.G. 195/2005 rectificată prin Legea nr. 265/2006, O.U.G 57/2007, O.U.G 114/2007, O.U.G 164/2008 - privind protecția mediului;
- Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările date de H.G 83/1997 abrogată prin H.G 948/1999, Legea nr. 192/2001, O.U.G 107/2002 aprobată cu modificări prin Legea nr. 404/2003 și modificată prin O.U.G 73/2005, Legea nr. 404/2003, Legea nr. 310/2004, O.U.G 12/2007 și O.U.G 130/2007– legea apelor;
- Legea nr. 340/2007 - cu referire la legea fondului funciar;
- Legea nr. 215/2001 modificată prin O.U.G 20/2008, O.U.G 35/2008, O.U.G 66/2008, Legea nr. 7/1996 – legea cadastrului și publicității imobiliare;
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 213/1998 modificată prin O.U.G 206/2000 aprobată prin Legea nr. 713/2001, Legea nr. 241/2003 - referitoare la proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Alte acte normative.

### 1.3. Domeniul de aplicare

**1.3.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Boita cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, aflate atât în intravilanul cât și în extravilanul localităților, în cadrul teritoriului administrativ.

**1.3.2** Extravilanul comunei Boita se va amenaja în corelație cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ (P.A.T.), documentație ce se va elabora, aviza și aproba separat de P.U.G.

**1.3.3** Intravilanul comunei Boita cuprinde un 4 sate și un număr de 38 trupuri de intravilan. Acestea sunt evidențiate în planșele: 01. *Încadrare în teritoriu*, 02. *Reglementări urbanistice – Zonificare sat Boita*, 03. *Reglementări urbanistice – Zonificare sat Lazareț*, 04. *Reglementări urbanistice – Zonificare sat Lotrioara*, 05. *Reglementări urbanistice – Zonificare sat Paltin*.

**1.3.4** Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele menționate va fi marcat pe teren prin borne pentru toate zonele noi, care vor fi amplasate prin grija Consiliului Local, ulterior aprobării Planului Urbanistic General.

**1.3.5** Reglementarea activității de construire, pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Boita, se va desfășura după cum urmează:

- a. Pentru locuințe individuale și anexele acestora din interiorul intravilanului stabilite prin prezenta documentație, prin autorizare directă de către Primarul comunei în colaborare cu Consiliul Județean Sibiu conform prevederilor Legii 50/1991 completată prin Legea 453/2001, Legea 401/2003 și O.U.G. 214/2008;
- b. Pentru construcțiile de interes public, cele pentru activități productive și tehnico-edilitare, în interiorul intravilanului, în zonele funcționale stabilite prin prezentul P.U.G., (pe baza unor D.T.A.C., P.U.D. sau P.U.Z. avizate de Comisia Județeană de Urbanism), de către Președintele Consiliului Județean Sibiu;
- c. Pentru construcțiile din extravilan, altele decât cele prevăzute prin prezenta documentație, pe baza P.U.Z. și/sau reactualizare P.U.G., avizate de Comisia Județeană de Urbanism, de către Președintele Consiliului Județean Sibiu;
- d. Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege;

- e. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția să se asigure compatibilitatea între funcția de bază a construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite prin prezentul R.L.U., conform anexei nr. 1, din care, se subliniază:
- Construcțiile administrative (sediul Primăriei, Poliție, sedii de partide, sedii birouri, sedii funcționale și prestări servicii) se vor amplasa în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zona de interes specifică;
  - Construcțiile comerciale de mică anvergură pentru comerț alimentar și nealimentar, se vor amplasa în zona centrală și în zonele de locuințe. Construcțiile comerciale de mare anvergură (magazin universal, piața agroalimentară) se vor amplasa în zona centrală sau în centrul zonelor rezidențiale. Unitățile de alimentație publică se vor amplasa, în zona centrală, în zonele rezidențiale sau de agrement. Se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului. Se va evita amplasarea în vecinătatea industriilor nocive;
  - Construcțiile pentru servicii se vor amplasa în zona centrală, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit. Se interzice amplasarea în zone industriale a altor servicii decât cele industriale;
  - Construcțiile de cult vor avea amplasamente vecine cu alte construcții similare sau cu monumentele istorice; cimitirele se vor extinde în afara zonelor de locuit, cu respectarea zonelor de protecție impuse de D.S.P (50 m față de limita cimitirului);
  - Construcțiile de cultură (biblioteci, cluburi, case de cultură etc.) se vor amplasa în zona destinată dotată pentru cultură și educație sau în zona verde. Este posibilă amplasarea în zona centrală sau de agrement;
  - Construcțiile de învățământ preșcolar vor fi amplasate în zona centrală sau în zonele de locuințe, urmărindu-se ca distanța maximă de parcurs să nu depășească 500 m. Construcțiile de învățământ primar/gimnazial vor fi amplasate în zona centrală sau în zonele de locuințe urmărindu-se ca distanța maximă de parcurs să nu depășească 1000 m.



- Construcțiile de sănătate (dispensar, servicii sociale, farmacii) se vor amplasa în zona centrală sau în zonele rezidențiale, protejate de orice sursă de poluare;
  - Construcțiile și amenajările sportive se vor amplasa în zonele verzi, nepoluate;
  - Construcțiile de agrement (locuri de joacă pentru copii, parcuri) se vor amplasa în cadrul zonelor de locuințe/zone verzi. Se va evita amplasarea în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații.
  - Construcțiile de turism se vor amplasa în zonele nepoluate, bogat plantate.
- f.** Certificatul de urbanism va impune o serie de condiții de amplasare, în conformitate cu regulile stabilite în prezentul R.L.U., pe zone și subzone funcționale;
- g.** Reglementările din prezentul R.L.U. vor permite identificarea cu exactitate a zonelor unde autorizarea construirii impune elaborarea altor documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.).

**1.3.6** Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități desfășurate și de ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcțională este evidențiată în planșele nr. R1, R2 și R3 unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat în cadrul fiecărei zone funcționale.

**1.3.7** Teritoriul intravilan a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.), caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică. Fiecare zonă funcțională se împarte în subzone funcționale, care, la rândul lor, sunt grupate în U.T.R., ce reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

## **CAPITOLUL II**

### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în teritoriul administrativ**

**2.1.1** Funcțiunile principale ale extravilanului comunei Boita sunt acelea de teren agricol și silvic. Folosițele terenului agricol din extravilanul comunei sunt evidențiate în planșa *nr. 01. Încadrare în teritoriu*.

**2.2.2** Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole în extravilan se supune prevederilor articolului 3 din R.G.U.

**2.2.3** Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:

- a. Adăposturi temporare pentru animale;
- b. Rețele tehnico - edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicație existente.

**2.2.4** Este interzisă executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră și în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

**2.2.5** Terenurile din intravilan, care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință, cu specii forestiere și vor fi întreținute ca spații verzi.

**2.2.6** Pe teritoriul administrativ al comunei Boita se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale, care sunt protejate prin prezentul Regulament Local de Urbanism:

- a. Cursuri de apă;
- b. Terenuri cu vegetație și faună forestiera.

**2.2.7** Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și/sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă.

#### **2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

**2.2.1.** Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural, cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

**2.2.2.** Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- a. căile de comunicație: deschiderea și lărgirea drumurilor, (22 m din ax pentru DN7, 18 m pentru DC) modernizarea acestora, precum și lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin);
- b. lucrările pentru protecția mediului: regularizări, zone prevăzute pentru împăduriri, zone de protecție ale cursurilor de apă;
- c. lucrări de echipare edilitară;
- d. amenajările hidroenergetice;

**2.2.3.** Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele cu riscuri tehnologice determinate de procese industriale și agricole, precum și în zonele de protecție și servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare. Fac excepție de la această regulă construcțiile care vor contribui la prevenirea și reducerea riscurilor tehnologice.

**2.2.4.** Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele declarate „zone de protecție sanitară” (surse de apă, stații de tratare apă potabilă, stații de epurare ape uzate menajere).

**2.2.5** Este interzisă executarea construcțiilor în zonele de protecție a liniilor electrice de transport (din satele Lotrioara, Paltin și Trup 25), cu excepția drumurilor de acces, a rețelelor tehnico-edilitare și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

**2.2.6** Interdicție temporară de executare a construcțiilor în zonele inundabile, cu excepția drumurilor de acces, și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Se va putea construi în aceste zone după amenajări specifice împotriva inundațiilor în zona cursurilor de apă.

## **2.3 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localităților**

**2.3.1.** Funcțiunea principală a localităților comunei Boita este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acestora. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a comunei, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

**2.3.2.** Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității respective, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.

**2.3.3.** Prin emiterea autorizației de construire terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, după caz.

În intravilanul comunei Boita se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sunt protejate prin prezentul Regulament:

a. Cursurile de apă;

b. Spațiile verzi.

**2.3.4.** Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural, conduc la deprecierea valorii peisajului, creează disconfort pentru populație, etc.

**2.3.5.** Interdicții permanente în conformitate cu prevederile Planului de dezvoltare al Județului Sibiu pentru perioada 2007-2013 aprobat de Consiliul Județean Sibiu cu Hotărârea nr. 38/2006 și cuprins în P.A.T.J. Sibiu - se interzice construirea de incineratoare de deșeuri pe întreg teritoriul administrativ al județului, întrucât activitatea acestora are impact semnificativ asupra mediului. Această interdicție va fi cuprinsă în toate prevederile documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente acestora.

**2.3.6.** Amplasarea construcțiilor în zonele care conțin valori ale patrimoniului cultural construit se va autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii și a Cultelor, prin respectarea zonelor de protecție a acestora; se interzice în aceste zone autorizarea oricăror construcții care ar putea afecta valoarea monumentului sau a zonei.

## **2.4 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan**

**2.4.1.** Se interzice autorizarea construcțiilor, de orice fel, în zonele de risc natural. Construcțiile, realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

**2.4.2.** Se interzice executarea construcțiilor în zonele de protecție a liniilor electrice de transport (din satele Lotrioara, Paltin și Trup 25), cu excepția drumurilor de acces, a rețelelor tehnico-edilitare și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

**2.4.3.** Interdicție temporară de executare a construcțiilor în zonele inundabile, cu excepția drumurilor de acces, și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Se va putea construi în aceste zone după amenajări specifice împotriva inundațiilor în zona cursurilor de apă.

**2.4.4.** Sunt permise lucrări de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea sau diminuarea efectelor riscurilor.

**2.4.5.** Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) vor putea fi amplasate numai în zonele funcționale ale unităților industriale, care vor fi amplasate la periferia intravilanului.

**2.4.6.** Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul comunei Boita, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- a. alimentarea cu energie electrică;
- b. alimentarea cu apă potabilă;
- c. canalizarea apelor uzate menajere;
- d. colectarea și depozitarea în condiții ecologice a deșeurilor.

**2.4.7.** Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- a. căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.);
- b. clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică, culte;
- c. zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive;
- d. terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare și depozitului de materiale recuperabile.

**2.4.8.** Se interzice amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, precum și în zona de protecție a stațiilor de tratare apă potabilă sau stației de epurare ape uzate menajere.

**2.4.9.** Se interzice amplasarea pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, cult, sport, administrație publică, existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni.

**2.4.10.** Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, determinate de procese industriale și agricole sau în zonele de protecție și servitute a sistemelor edilitar gospodărești.

**2.4.11.** Amplasarea lucrărilor de utilitate publică se autorizează în corelație cu propunerile de echipare edilitară din P.U.G.

## **CAPITOLUL III**

### **ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN**

#### **3.1. Considerații generale**

Principalele zone funcționale din teritoriul intravilan al localităților comunei Boita:

1. Zona centrală: în trupul 1 - sat Boita;
2. Zona de locuire: în trupul 1 - sat Boita, în trupul 3 - sat Lotrioara, în trupul 4 – sat Paltin și în trupul izolat 13 – Zona de locuințe DN7;
3. Zona de servicii: în trupul 1 - sat Boita, în trupul 2 - sat Lazaret, în trupul 3 - sat Lotrioara, în trupul izolat 5 – Zona de servicii DN7, în trupul izolat 10 – Zona de servicii Valea Capraretului, în trupul izolat 17 – Zona de servicii Valea Lotrioarei ;
4. Zona industrială: în trupul 1 - sat Boita;
5. Zona de gospodărire comunală – cimitire: în trupul 1 - sat Boita, și în trupul izolat 33;
6. Zona de spații verzi, sport, turism, agrement: în trupul 1 - sat Boita, în trupurile izolate: 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 și 42;
7. Zona de echipare edilitară: în trupul 1 - sat Boita, în trupurile izolate: 10, 12, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 și 41;
8. Zona căilor de comunicație: în trupul 1 - sat Boita, în trupul 2 - sat Lazaret, în trupul 3 – sat Lotrioara, în trupul 4 – sat Paltin;
9. Zona interdicție de construire: în trupul 3 – sat Lotrioara, în trupul 4 – sat Paltin, și trup izolat 25.
10. Zona interdicție temporară de construire: în trupul 1 - sat Boita, în trupul 3 – sat Lotrioara, în trupul 4 – sat Paltin, și în trupurile izolate: 8, 10, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 27 și 29.

### 3.2. Zone și subzone funcționale

**In satul Boita zonificarea este prezentată mai jos:**

#### **Zona Centrală – C –**

**Funcțiunea dominantă** a zonei este locuirea, aici fiind amplasate majoritatea instituțiilor de interes general ale localității:

- Primăria Comunei Boita;
- Poliția;
- Caminul Cultural;
- Dispensar;
- Scoala generala I-VIII "Ion Albescu";
- Gradinita;
- Biserică ortodoxă "Adormirea Maicii Domnului";
- SVSU Boita;

**Funcțiunile complementare** admise în zona centrală sunt:

- servicii de interes general (comert, cultura, cult);
- circulație;
- amplasare de rețele edilitare.

#### **Zona de locuințe – L –**

Cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan din trupul de bază:

**Funcțiunea dominantă:** locuirea;

**Funcțiuni complementare** admise:

- deservire generală (comert, cultură, cult);
- circulație;
- gospodărire comunală;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- *Le1* - locuințe existente (în centrul localitatii);
- *Le2* - locuințe existente (în sud);
- *Le3* - *locuințe existente* (în vest);
- *Lp1* - locuințe propuse (în est si nord-est);
- *Lp2* - locuințe propuse (în nord - vest);

**Zona industrială – I –**

Cuprinde zona cu industrie propusă în satul Boita.

**Funcțiunea dominantă:** activități industriale nepoluante.

**Funcțiuni complementare admise:**

- circulație;
- echipare edilitară;
- spații verzi;

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- *Ip1* – Industrie propusa (in nord).

**Zona de sport – turism – agrement – spații verzi – Ta –**

Este formată în cea mai mare parte din zone verzi existente ale spitalul de psihiatrie „Dr. Gh. Preda” – Boița, parcul Turnu – Rosu precum și zona noua aferenta complexului sportiv.

**Funcțiune dominantă:** sport, turism, agrement, protecție;

**Funcțiuni complementare admise:**

- circulație;
- echipare edilitară;
- construcții în domeniul sport - turism - agrement.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- *Tae1* – zona verde existenta in jurul Spitalului psihiatrie „Dr. Gh. Preda” (în sud), precum si parcul Turnu Rosu din imediata vecinatate;
- *Tap1* – zona verde propusa (langa cimitirul orthodox existent);
- *Tap2* – zona propusa pentru amenjarea unui complex sportiv (sub zona Ip1 din nord);

**Zona de gospodărire comunală – GC –**

Zona de gospodărire comunală este formată din cimitirul existent.

**Funcțiunea dominantă:** înhumare.

**Funcțiuni complementare admise:**

- zone verzi de protecție;
- circulație;
- echipare edilitară;
- construcții de cult.



Zona include următoarele subzone:

- *Gce1* – Cimitir ortodox existent (desupra zonei de locuit *Le1*);

#### **Zona de echipare edilitară – E –**

Zona de echipare edilitară este formată din subzone existente atât în intravilan Boita cât și în trupurile izolate:

**Funcțiune dominantă:** activități captare, stocare si tartare a apei potabile, epurare a apelor uzate menajere, statie gaz.

**Funcțiuni complementare admise:**

- circulație;
- spații verzi.

Zona include următoarele subzone:

- *Ee1* – statie de reglare gaz (langa cimitirul ortodox existent);
- *Ep1* – Statie de epurare existenta (la sud-est, trup izolat 32, intre DN7 si raul Olt);
- *Ep2* – front de captare, inmagazinare, tratare si dezinfectie a apei potabile (în trupul izolat 31, la vest de Boita);

#### **Zona căilor de comunicație și construcții aferente – Cc –**

Zona căilor de comunicație este formată din subzonele căilor de comunicație rutieră, prezenta cu preponderență în trupul de bază – sat Boita.

Zona include următoarele subzone:

- Subzona străzi: *Ccrs* (în trupul de bază sat Boita);
- Subzona drum național: *Ccrd* (DN 7 ce face tranzitia între subzonele de locuire *Lec* si *Lp1*, aflata in estul localitatii);

<b>Pentru satul Lazaret, se propune urmatoarea zonificare:</b>
--

#### **Zona de servicii – S–**

Cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan, reprezentat in special de “*Centru de recuperare si reabilitare neuropsihiatrica Raul Vadului*” loc. Lazaret. Tot aici intalnim si Biserica Ortodoxă „Sf. Dimitrie – spital Raul Vadului” - Lazaret.

**Funcțiunea dominantă:** servicii de interes public;

**Funcțiuni complementare admise:**

- circulație;
- spații verzi;
- deservire generală (comerț, cult);
- echipare edilitară.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- *Sp1* – servicii propuse (în nord-est);
- *Sp2* – servicii propuse (în vest, sud, și sud-est);
- *Tap1* – zona verde propusă pentru instalarea zonei de protecție sanitare a cimitirului ortodox existent (în est, ieșirea spre Rm.Valcea);

În cadrul subzonei *Sp1*, se va instala stația de epurare pentru centrul de plasament de la Lazaret (*Ep6*).

### **Zona căilor de comunicație și construcții aferente – Cc –**

Zona căilor de comunicație este formată din subzonele căilor de comunicație rutieră, prezenta cu preponderență în trupul de bază – sat Lazaret.

Zona include următoarele subzone:

- Subzona drumuri: *Ccrd* (în trupul de bază sat Lazaret);

*Ca trupuri izolate notabile aflate în vecinătatea satului Lazaret, întâlnim:*

- *Gcp1* – cimitir ortodox existent (trup izolat 33, la est de intravilanul satului);
- *Ep3* – Stație de epurare propusă pentru satul Lotrioara (trup izolat 36, la vest de satul Lazaret, lângă DN7);
- *Ep4* – Front de captare apă satul Lazaret (trup izolat 41, la sud de Lazaret, pe malul drept al râului Lotrioara);
- *Ep5* – Rezervor de înmagazinare apă sat Lazaret (trup izolat 40, la sud de Lazaret, pe versantul din vecinătatea DN7);

<b>Pentru satul Lotrioara se propune următoarea zonificare:</b>
---

### **Zona de locuințe – L –**

Cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan din trupul de bază:

**Funcțiunea dominantă:** locuirea;

**Funcțiuni complementare admise:**

- servicii;
- deservire generală (comerț, cultură, cult);
- circulație;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- *Lp1* - locuințe propuse (în nord și în nord-vest);
- *Lp2* - locuințe propuse (în sud-vest);
- *Lp3* - locuințe propuse (sud);
- *Sp1, Sp2, Sp3* – servicii propuse (vest, centru și sud-est);

### **Zona căilor de comunicație și construcții aferente – Cc –**

Zona căilor de comunicație este formată din subzonele căilor de comunicație rutieră, prezenta cu preponderență în trupul de bază – sat Lotrioara.

Zona include următoarele subzone:

- Subzona străzi: *Ccrs* (în trupul de bază sat Lotrioara);

### **Zona de interdicție de construire – IC –**

Zona amplasată în zona de protecție liniilor electrice de transport ce în intersectează teritoriului intravilan în trupul de bază:

**Funcțiunea dominantă:** interdicție construire;

**Funcțiuni complementare admise:**

- circulație;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- *IC* – zona cu interdicție de construire, prin instituirea zonei de protecție pentru liniile electrice de transport existente, cf. ordin ANRE 4/2007 (traversează localitatea de la sud la nord în centrul localității);

*Ca trupuri izolate notabile aflate în vecinătatea satului Lotrioara, întâlnim:*

- *Ep7* – Front de captare apă satul Lotrioara (trup izolat 34, la nord-vest de Lotrioara);
- *Ep8* – Rezervor de înmagazinare apă, stație de tratare și dezinfectie sat Lotrioara (trup izolat 35, la nord-vest de Lotrioara, în imediată apropiere a trupului izolat 34 – Front de captare apă sat Lotrioara);

**Pentru satul Paltin se propune urmatoarea zonificare:****Zona de locuințe – L –**

Cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan din trupul de bază:

**Funcțiunea dominantă:** locuirea;

**Funcțiuni complementare admise:**

- servicii;
- deservire generală (comerț, cultură, cult);
- circulație;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- *Lp1* - locuințe propuse (jumătatea vestica);
- *Lp2* - locuințe propuse (jumătatea estica);

**Zona căilor de comunicație și construcții aferente – Cc –**

Zona căilor de comunicație este formată din subzonele căilor de comunicație rutieră, prezenta cu preponderență în trupul de bază – sat Paltin.

Zona include următoarele subzone:

- Subzona străzi: *Ccrs* (în trupul de bază sat Paltin);

**Zona de interdicție de construire – IC –**

Zona amplasata in zona de protectie liniilor electrice de transport ce in intersecteaza teritoriului intravilan in trupul de bază:

**Funcțiunea dominantă:** interdicție construire;

**Funcțiuni complementare admise:**

- circulație;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- *IC* – zona cu interdicție de construire, prin instituirea zonei de protecție pentru liniile electrice de transport existente, cf. ordin ANRE 4/2007 (traverseaza localitatea de la sud la nord in centrul localitatii);

*Trupuri izolate importante aflate in vecinatatea satului Paltin, sunt:*

- *Ep9*– Front de captare apa satul Paltin (trup izolat 37, la vest de Paltin);

- *Ep10* – Rezervor de inmagazinarea apa, statie de tratare si dezinfectie sat Paltin (trup izolat 38, la vest de Paltin, in imediata apropiere a *trupului izolat 37 – Front de captare apa sat Paltin*);
- *Ep11* – Statie de epurare propusa pentru satul Paltin (trup izolat 39, la est de satul Paltin).

**Pentru celelalte trupuri izolate din comuna Boita se propune urmatoarea zonificare:**

Vaiile ce tranziteaza comuna: Valea Lotrioarei, Valea Capraretului si Valea Meghes, se afla intr-o zonă foarte potrivită pentru dezvoltarea activităților turistice; se așteaptă aici construirea unor pensiuni agroturistice precum și amenajări speciale pentru sport și petrecerea timpului liber.

De asemeni de-a lungul drumului national DN7 exista o zona de servicii bine pusa la punct, cu restaurant, locuri de cazare si chiar si o spalatorie auto. Zona se afla aval de Boita la cca. 2 km.

În trupurile extravilane izolate, zonele de agrement si servicii sunt răspândite astfel:

**DN7:**

- zona de servicii *Sp1 (trup 5)* care constituie funcțiunea de bază, ca funcțiuni complementare se vor admite: circulație-parcare, construcții de interes corespunzător funcțiunii de bază, spații verzi, împrejuriri, rețele edilitare;

- zona de agrement *Tap1 (trup 6)* care constituie funcțiunea de bază, ca funcțiuni complementare se vor admite: circulație-parcare, construcții de interes corespunzător funcțiunii de bază, spații verzi, împrejuriri, rețele edilitare;

- zona de locuinte *Lp1 (trup 13)* care constituie funcțiunea de bază, ca funcțiuni complementare se vor admite: spații verzi, împrejuriri, rețele edilitare;

- zona de agrement *Tap22 (trup 42) – Turnu Spart*, ca funcțiuni complementare se vor admite: circulație-parcare, construcții de interes corespunzător funcțiunii de bază, spații verzi, împrejuriri, rețele edilitare;

**Valea Capraretului (raul Vad):**

• zonele de agrement aferente: *Tap2 (trup 7); Tap3 (trup 8); Tap4 (trup 9); Tap5 (trup 11)* , care constituie funcțiunea de bază, ca funcțiuni complementare se vor admite: circulație-parcare, construcții de interes corespunzător funcțiunii de bază, spații verzi, împrejuriri, rețele edilitare;

- trup 10 (*Sp2+Ep12*), pentru zona de servicii aferenta ocolului silvic Boita existent precum si zona aferenta captarii de apa existente pentru microhidrocentrala existent in trupul izolat nr. 12, aval de satul Paltin. Ca funcțiuni complementare se vor admite: circulație-parcare, construcții de interes corespunzător funcțiunii de bază, spații verzi, împrejurii, rețele edilitare;

- *Ep13* – Microhidrocentrala  $P=0,89$  MW existenta pe raul Vad (trup izolat 12, pe malul stang al raului);

#### **Valea Lotrioarei:**

- zonele de agrement aferente: *Tap6 (trup 14); Tap7 (trup 15); Tap8 (trup 16); Tap9 (trup 18); Tap10 (trup 19); Tap11 (trup 20); Tap12 (trup 21); Tap13 (trup 22); Tap14 (trup 23);* — rezervat pentru zonele de agrement din vecinatatea vail Lotrioara, ce constituie funcțiunea de bază, ca funcțiuni complementare se vor admite: circulație-parcare, construcții de interes corespunzător funcțiunii de bază, spații verzi, împrejurii, rețele edilitare;

- zona de servicii – *Sp3 (trup 17)*, rezervat pentru zona de servicii de pe valea Lotrioarei, care constituie funcțiunea de bază, ca funcțiuni complementare se vor admite: circulație-parcare, construcții de interes corespunzător funcțiunii de bază, spații verzi, împrejurii, rețele edilitare.

#### **Valea Meghes:**

- zonele de agrement aferente: *Tap15 (trup 24); Tap16 (trup 25); Tap17 (trup 26); Tap18 (trup 27); Tap19 (trup 28); Tap20 (trup 29); Tap21 (trup 30);* — rezervat pentru zonele de agrement din vecinatatea vail Meghes, ce constituie funcțiunea de bază, ca funcțiuni complementare se vor admite: circulație-parcare, construcții de interes corespunzător funcțiunii de bază, spații verzi, împrejurii, rețele edilitare.

## CAPITOLUL IV

### PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

#### 4.1. ZONA CENTRALĂ (C)

##### **Capitolul 1. Generalități**

Zona centrală este evidențiată în trupul 1 – sat Boita.

***Art.1. Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea***

***Art.2. Funcțiunile complementare admise ale zonei:***

- instituții publice și servicii (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț);
- accese pietonale, carosabile;
- echipare tehnico – edilitară;
- mici activități economice, nepoluante, care nu necesită transport mare de mărfuri sau materii prime;
- spații de depozitare în activitățile gospodărești.

##### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei**

***Art.3. Utilizări permise:*** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament:

- construcții necesare funcțiunii dominante a zonei: locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, mansardări, supraetajări, anexe gospodărești;
- construcții necesare funcțiunilor complementare a zonei;
- schimbarea destinației unor construcții în conformitate cu funcțiunea dominantă a zonei sau cu funcțiunile complementare;
- amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase);
- amplasarea de firme, reclame comerciale, bannere, panouri publicitare;
- amplasarea de rețele tehnico – edilitare, extinderea și modernizarea celor existente;
- lucrări de modernizare rețea stradală.

**Art.4. Utilizări permise cu condiții:** în zonele protejate cu valoare de patrimoniu se pot autoriza de către C.J. pe baza Certificatului de Urbanism, construcțiile permise la **Art. 3**, numai în baza avizului obținut de la C.N.M.A.S.I.

**Art.5. Utilizări interzise:**

- unități de producție industrială de orice tip;
- unități de prestări servicii poluante;
- adăposturi pentru efective mari de animale;
- nu se admite amplasarea alăturată a obiectivelor cu funcțiuni conflictuale care se pot afecta reciproc.

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

**Art.6. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale** se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat clădirilor.

**Art.7. Amplasarea față de drumurile publice** a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

*Orice construcție în zona de protecție a drumurilor publice va fi autorizată numai cu condiția ca aceasta să nu influențeze buna desfășurare a circulației, și cu avizul serviciului de Administrare a Drumurilor. Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă și publicitate.*

**Art.8. Amplasarea construcțiilor** noi va fi retrasă față de aliniamentul existent pentru a permite respectarea zonei de protecție a drumurilor publice.

În cazul amplasării unor dotări de interes public, retragerea față de aliniament se va mări astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția concretă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.Z., în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea acestui proiect.

**Art.9. Construcțiile** vor conserva structura morfospațială specifică zonei, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat în cadrul locuințelor individuale și a construcțiilor de mai mică anvergură.



**Art.10. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei** se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (**0,60 m** pentru fațadele fără goluri, **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

**Art.11. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu racordarea la rețeaua de canalizare menajeră.

**Art.12. Dimensiunile parcelelor** pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică ce se vor dovedi necesare pentru comunitate, vor fi stabilite prin P.U.Z., recurgându-se la expropriere sau schimb de teren, pentru a trece suprafețele necesare în domeniul public al comunei.

**Art.13. Lucrările de modernizare**, extindere, supraetajare se vor putea autoriza fără a se recurge la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D. cu condiția încadrării în procedurile prezentului regulament.

**Art.14. Înălțimea construcțiilor** va fi de maximum P + 1E + M. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă. Pentru locuințe se admite și un singur nivel.

**Art.15. Aspectul exterior** al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului la învelitori și a culorilor stridente la finisajele construcțiilor din zona centrală.

Se vor utiliza următoarele materiale:

- pentru învelitori – țiglă;
- pentru finisaje – tencuieli drișcuite var – ciment în culori pastel, inspirate din cele existente;
- tâmplărie din lemn pentru zona centrală;
- zugrăveli cu var sau vopsea lavabilă și vopsitorii în ulei

În zona istorică, toate elementele care dau aspectul exterior al construcției, vor fi adaptate la specificul arhitecturii locale. Sunt interzise elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

**Art.16. Paleta cromatică**, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului

și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

**Art.17. Autorizarea construcțiilor** va conține obligația creării sau păstrării spațiilor verzi. În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafața minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism, care vor participa la agrementarea incintei respective; se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

**Art.18. Terenurile** ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau gard viu cu înălțimea de maximum 0,80 m, cu un soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime.

**Art.19. Autorizarea construcțiilor** este permisă numai dacă este posibil accesul pietonal și carosabil din rețeaua stradală, fie prin servitute de acces. În mod excepțional se poate autoriza construirea fără acces asigurat, numai cu avizul unității teritoriale de pompieri. Accesele și curțile de serviciu, precum și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea concretă a acestora se va face prin P.U.Z.

**Art.20. Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor, care cuprind obiectivele noi de interes public va fi de cel mult 70%, iar în cazul locuințelor, de 40%.

INDICI URBANISTICI ZONA CENTRALĂ (C)		
Regim de înălțime	Locuințe	P + 1E + M
	Clădiri de interes public	P + 1E + M
Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)	Locuințe	40%
	Clădiri de interes public	70%
Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)	Locuințe	1.1
	Clădiri de interes public	2

**Art.21. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona centrală în cazul situării în zona de protecție a monumentelor istorice** vor fi cele din Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei de protecție a monumentelor istorice.

## **4.2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)**

### **Capitolul 1. Generalități**

**Art.1. Zona de locuit este delimitată** în satele Boita, Lotrioara și Paltin precum și în Trupul izolat propus 13.

**Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei** este aceea de locuire și activități gospodărești.

**Art.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- activități de producție nepoluante;
- comerț alimentar;
- comerț nealimentar cu mărfuri de folosință curentă;
- ateliere meșteșugărești;
- instituții și servicii publice;
- circulație pietonală și carosabilă;
- spații verzi amenajate;
- gospodărie comunala;
- anexe gospodărești;
- adăposturi pentru animale cu capacitatea nelimitată;
- echipare tehnico - edilitară.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art.4. Utilizări permise:** Se pot autoriza de către Consiliul Județean pe baza Certificatului de Urbanism (însoțit de proiectul de autorizare): case de locuit cu cel mult 3 niveluri și anexe gospodărești amintite la funcțiunile complementare.

**Art.5. Utilizări permise cu condiții:** pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu; iar pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național se va obține avizul administratorului căii de comunicație.

**Art.6. Utilizări interzise:** *sunt interzise locuințele în blocuri și activitățile de producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.*

Pentru terenurile ce fac parte din subzona **Lp** se stabilesc interdicții temporare de construire, în care se impune reparcelarea și elaborarea de PUZ pentru locuințe.

Pentru zonele aflate în zona inundabilă ce fac parte din subzona **Lp** se stabilesc interdicții temporare de construcții noi, până la amenajarea lucrărilor specifice de apărare împotriva inundațiilor.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art.7. Orientarea construcțiilor de locuit** față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare. În cazul parcelărilor, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

**Art.8. Amplasarea** față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de protecție a drumului național. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.Z. în subzonele **Lp**, aceasta nu va putea fi mai mică decât zona de protecție amintită. În cazul construcțiilor de pe străzile secundare, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minim 3,00 m.

**Art.9. Construcțiile vor conserva structura** morfospațială tradițională din zonă. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (**0,60 m** pentru fațadele fără goluri, **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

**Art.10. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice** de echipare edilitară în curs de finalizare. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și la cea de canalizare menajeră se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului /proprietarului, în momentul realizării acestora.

**Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei** se va realiza astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile învecinate;

- în regim semideschis, cu evitarea scurgerii apelor pluviale în proprietățile vecine.

În interiorul parcelei se va asigura:

- distanța minimă între construcții;
- accesul ușor al mijloacelor de intervenție;
- amplasarea anexelor gospodărești în partea posterioară a parcelei.

**Art.12. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu racordarea la rețeaua de canalizare menajeră.

**Art.13. Toate deșeurile organice** vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, vor fi colectate prin grija Primăriei Boita și transportate către o stație de sortare și transfer.

**Art.14. Amenajarea platformelor betonate** pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide de la animale va fi obligatorie în fiecare gospodărie individuală. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, până cel mai târziu la expirarea termenului de valabilitate al prezentului P.U.G., care ulterior va fi controlat de către autoritățile publice locale.

**Art.15. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit individuale vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum **12,00 m** lățime;
- suprafața minimă a parcelei de **250 m<sup>2</sup>**;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- 

**Art.16. Înălțimea construcțiilor** variază funcție de subzona funcțională astfel:

- va fi de maximum P+1E+M, pentru zonele cu locuințe existente din trupul 1 Boita.

- pentru zonele cu locuințe propuse, înălțimea va fi stabilită prin PUZ, dar nu va fi mai mare de P+2E+M.

**Art.17. Aspectul exterior** îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea tablei și azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor. Finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale vor fi deosebite.

**Art.18. Paleta cromatică**, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

**Art.19. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi** amenajate în suprafață de minimum 10,00 m<sup>2</sup>, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se recomandă dublarea împrejurii existente cu gard viu. Parcelele vor avea spre stradă împrejurii decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 m. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul local.

**Art.20. Accesele carosabile și pietonale** se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

**Art.21. Parcajele necesare obiectivelor** complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului** în cadrul parcelelor care cuprind locuințe individuale va fi de 30%, iar pentru funcțiunile complementare de 70%.

INDICI URBANISTICI ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)		
Regim de înălțime	Locuințe existente	P + 1E +M
	Locuințe propuse	P + 2E + M
	Funcțiuni complementare	P + 2E
Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)	Locuințe	30%
	Funcțiuni complementare	70%
Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)	Locuințe existente	0,9
	Locuințe propuse	1,1
	Funcțiuni complementare	0,9

**Art.23. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona de locuințe în cazul situării în zona de protecție a monumentelor istorice** vor fi cele din Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei de protecție a monumentelor istorice.

#### **4.3. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE (I)**

##### **Capitolul 1. Generalități**

**Art.1. Zona unităților industriale** este localizată în trupul 1 – Sat Boita

**Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei:** activități economice cu caracter industrial.

**Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă** sunt: depozitare pentru materiile prime folosite în procesul de fabricație cât și pentru produsele finite ale unității industriale, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică pentru utilizatorii zonei, servicii de cazare.

##### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art.4. Utilizări permise:** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

**Art.5. Utilizări permise cu condiții:** deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui plan urbanistic de detaliu. Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu. Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a căilor de comunicație se va obține avizul organelor competente.

**Art.6. Utilizări interzise:** locuințe, dotări social-culturale.

**Art.7. Interdicții temporare de construire:** se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile urbanistice de detaliu vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R., după anvergura investiției. Aprobarea unui P.U.D. restrâns, nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectivă.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art.8. Orientarea construcțiilor** față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție respectiv.

**Art.9. Amplasarea** față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

**Art.10. Regimul de aliniere** va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6 m.

**Art.11. Amplasarea construcțiilor** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (**0,60 m** pentru fațadele fără goluri, **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

**Art.12. Toate construcțiile noi** realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele tehnico - edilitare existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale își vor asigura o sursă proprie de alimentare realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului /proprietarului și cu obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Publică Sibiu.

**Art.13. Autorizarea racordării** la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, preepurării apelor uzate și a racordării la rețeaua de canalizare a apelor uzate și numai cu avizului de la Agenția de Protecție a Mediului Sibiu. Până la realizarea canalizării publice, unitățile industriale își vor rezolva această utilitate prin soluție locală astfel executată încât să poată fi racordată ulterior la viitoarea rețea.

**Art.14. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate obiectivele industriale se vor stabili prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de la stat și prin P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.



**Art.15. Înălțimea construcțiilor** nu se reglementează, fiind determinată de procesele tehnologice.

**Art.16. În vederea asigurării** unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu tehnologia respectivă.

**Art.17. Parcelele** vor putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejurirea pe toate laturile incintei.

**Art.18. Parcajele** necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.19. Procentul maxim** de ocupare a terenului în cadrul parcelor care cuprind obiective industriale va fi stabilit prin P.U.D., sau prin studiu de fezabilitate.

**Art.20. Ponderea minimă** a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

#### **4.4. ZONA DE SPORT – TURISM – AGREMENT – SPAȚII VERZI (T)**

##### **Capitolul 1. Generalități**

**Art. 1. Ca tip de zonă**, zona T se regăsește în satul Boita și în trupuri izolate.

**Art. 2. Funcțiunea dominantă** a zonei este de agrement, sport, turism, spații verzi și zone de protecție.

**Art. 3. Funcțiuni complementare admise:** spații de agrement, servicii de cazare, alimentație publică, comerț cu produse alimentare și nealimentare, amenajări piscicole și lacuri de agrement, circulație pietonală și carosabilă, rețele tehnico – edilitare, plantații ornamentale.

## **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4. Utilizări permise:** Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții:** Terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu. Pentru construcțiile din zona de protecție a căilor de comunicație se va obține avizul organelor competente.

**Art.6. Utilizări interzise:** Toate tipurile de construcții și amenajări care nu corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.

## **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art. 7. Amplasarea** terenurilor de sport în aer liber va respecta alinierea pe direcția nord - sud, cu o abatere admisibilă de 15°est sau vest.

**Art. 8. Amplasarea** față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective sportive, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil și a parcajelor necesare, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

**Art. 9.Regimul de aliniere** va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,00 m.

**Art.10. Amplasarea construcțiilor** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (**0,60 m** pentru fațadele fără goluri, **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

**Art.11. Toate construcțiile** noi realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele cu caracter sportiv își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului-proprietarului.

**Art.12. Dimensiunile parcelelor** pe care vor putea fi amplasate obiective cu caracter sportiv se vor stabili prin studiul de fezabilitate, în cazul terenurilor concesionate de la stat, și prin P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

**Art.13. Regimul de înălțime** al construcțiilor va fi de maximum P+2E+M pentru zonele de agrement din trupurile izolate. Construcțiile de agrement din intravilan se vor supune reglementărilor funcțiunii dominante a UTR-ului din care fac parte. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă.

**Art.14. Aspectul îngrijit al construcțiilor** va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor.

**Art.15. Parcelele** vor putea avea împrejurimi transparente din materiale rezistente sau gard viu, cu înălțimea de minimum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. Vor fi obligatorii plantările de perdele de protecție, care vor dubla împrejmuirea.

**Art.16. Parcajele** necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

**Art.17. Procentul maxim de ocupare** în cadrul parcelor, pentru construcțiile noi va fi de cel mult 50%.

**Art.18. Ponderea minimă** a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20 %, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

INDICI URBANISTICI ZONA DE SPORT – TURISM – AGREMENT – SPAȚII VERZI (T)		
Regim de înălțime maxim	Construcții	P + 2E + M
Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)	Construcții	50%
Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)	Construcții	1,5

## **4.5. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (Gc)**

### **Capitolul 1. Generalități**

**Art. 1. Ca tip de zonă**, zona **Gc** se regăsește în satul Boita și în trupul izolat 33.

**Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei:** este înhumarea cadavrelor umane.

**Art.3. Funcțiuni complementare admise:** servicii de pompe funebre, capele, spații verzi, circulație pietonală și carosabilă, rețele tehnico – edilitare.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

- se pot realiza fără documentație de urbanism monumente funerare, cripte, în completarea celor existente;
- se vor amenaja aleile și spațiile verzi, inclusiv împrejuririle, ce vor fi dublate cu gard viu de înălțimea maximă 1,20 m.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții:** construcții și amenajări specifice cultului – numai în baza autorizației de construire.

**Art. 6. Utilizări interzise:**

- orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de mai sus;
- se vor respecta prescripțiile ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- suprafața amenajărilor de spații verzi, inclusiv gardurile vii nu vor fi sub 10% din suprafața fiecărui cimitir;
- este interzisă construcția de locuințe în zona de protecție a cimitirelor (50 m de la limita cimitirului).

### **Capitolul 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art.7. Amplasarea și orientarea construcțiilor** în cimitire se va face astfel încât să se respecte normele de cult.

**Art.8. Înhumarea cadavrelor** va respecta normele de igienă impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

**Art.9. Împrejuririle la cimitire** vor fi decorative, transparente, dublate de gard viu. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

## **4.6. ZONA DE ECHIPARE EDILITARĂ (E)**

### **Capitolul 1. Generalități**

**Art. 1. Ca tip de zonă**, zona E se regăsește în satul Boita și în trupurile izolate 10, 12, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 și 41 .

**Art.2. Funcțiunea dominantă:** activități de exploatare a sistemelor edilitar gospodărești aflate în proprietatea publică (sistem de alimentare cu apă, sistem de canalizare menajeră, stație reglare gaz).

**Art.3. Funcțiuni complementare admise:** spații verzi, servicii pentru întreținerea și exploatarea sistemelor edilitar gospodărești, căi de acces.

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art.4. Utilizări permise:** construcții și amenajări specifice sistemelor de alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale precum și specifice serviciilor de deservire și exploatare a acestora.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții:** toate construcțiile și amenajările vor avea asigurată zona de protecție sanitară prevăzută de lege, împrejmuită.

**Art.6. Utilizări interzise permanent:** orice construcție care nu corespunde funcțiunii dominante sau funcțiunilor complementare admise, fără nici o excepție.

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art. 7. Distanța minimă** de protecție sanitară conform normelor.

**Art. 8. Incintele** vor avea acces direct la o cale publică de acces.

**Art. 9. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare:** se va face conform normelor specifice în vigoare.

**Art. 10. Înălțimea construcțiilor** se va determina din punct de vedere al necesităților tehnologice.

**Art. 11. Procentul de ocupare** al terenurilor conform normelor specifice.

**Art. 12. Se vor asigura** în mod obligatoriu, plantații de aliniament și perdele de protecție față de vecinătăți.

**Art. 13. Se vor asigura obligatoriu** împrejurimi transparente din materiale rezistente, cu înălțimea de minimum 1,80 m.

#### **4.7. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (Cc)**

##### **Capitolul 1. Generalități**

**Art.1. Subzone funcționale:** Se identifică următoarele subzone:

**Ccrd** – drumuri naționale;

**Ccrc** – drumuri comunale;

**Ccrs** – străzi;

**Art.2. Funcțiunea dominantă:** circulație rutieră a mijloacelor de transport auto și cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor.

**Art.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:** unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere.

##### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

- spații verzi;
- rețele tehnico edilitare;
- construcții ale unităților și întreprinderilor de transporturi rutiere;
- garaje, parcaje;
- platforme sau alveole carosabile, pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- lucrări de terasamente.

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

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național (22 m de la axul drumului conform O.G. 43/2007) se vor respecta condițiile impuse la art. 17 din O.G. 43/2007 privind regimul drumurilor și se va obține avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Brașov;
- pentru lucrările de supratraversare a drumurilor publice cu rețele de utilități precum și pentru trasee ale rețelelor de utilități paralele cu drumurile publice în

zona de protecție a acestora se va obține avizul organismului care administrează drumul.

**Art. 6. Utilizări interzise:**

- se interzice autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile rezervate dezvoltării drumurilor publice, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate, conform Legii nr. 36/2006 de aprobare a Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea 1 – Căi de comunicație;
- se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50 m de marginea îmbrăcămînții asfaltice a DN7;

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

**Art.7. Completarea, modernizarea, repararea** rețelei stradale funcție de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.144/1 – 90.

## **CAPITOLUL V**

### **PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

#### **5.1. CONSIDERAȚII GENERALE**

Teritoriul intravilan al comunei Boita este împărțit în 53 U.T.R. Schema împărțirii în U.T.R. este prezentată în planșele R1, R2 și R3 anexate prezentului regulament.

Împărțirea teritoriului intravilan a avut la bază următoarele criterii:

- limite naturale identificate în teren;
- unitatea fondului construit, din punct de vedere morfologic și funcțional;
- posibilitatea stabilirii unor prescripții unitare de construibilitate.

#### **5.2. PREVEDERI RLU PENTRU UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Prevederile prezentului Regulament pentru Unitățile Teritoriale de Referință, din punct de vedere al utilizării terenurilor precum și al amplasării și conformării construcțiilor, se supun prevederilor zonelor și subzonelor funcționale de la Capitolul IV, pe care U.T.R.-ul le conține.

Având în vedere criteriile de împărțire a teritoriului intravilan în Unități Teritoriale de Referință, așa cum sunt enumerate la capitolul 5.1, în special pentru aglomerările rurale (sate), în care zonele funcționale se contopesc, există situații în care nu se pot defini prevederi specifice pentru un întreg U.T.R. În aceste situații, sunt luate în considerare ca și prevederi la nivelul Unității Teritoriale de Referință, prevederile zonei funcționale dominante așa cum sunt prezentate la Capitolul IV.

Împărțirea teritoriului intravilan în Unități Teritoriale de Referință este prezentată succint în tabelul de mai jos:



## CENTRALIZATOR UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ COMUNA BOITA

U.T.R.	Zone funcționale componente			Amplasare zonă funcțională			Funcțiune dominantă U.T.R.
	Cod	Funcțiune	Denumire	Nr. Trup	Denumire Trup	Zonă	
UTR 1	Lec	Locuințe	Locuințe existente în zona centrală	1	Sat Boita	Centru	Locuințe
UTR 2	Le1	Locuințe	Locuințe existente în zona centrală	1	Sat Boita	Centru	
	Gce1	Gospodărie comunală	Cimitir ortodox	1	Sat Boita	Centru-N	Locuințe
UTR3	Le2	Locuințe	Locuințe existente	1	Sat Boita	Sud	Locuințe
	Tae1	Zona verde	parcul Turnu Rosu	1	Sat Boita	Sud	
	Se1	Spital	, Spitalul psihiatrie „Dr. Gh. Preda”	1	Sat Boita	Sud	
UTR4	Le3	Locuințe	Locuințe existente	1	Sat Boita	Vest	Locuințe
UTR5	Lp1	Locuințe	Locuințe propuse	1	Sat Boita	E si NE	Locuințe
UTR6	Lp2	Locuințe	Locuințe propuse	1	Sat Boita	NV	Locuințe
	Tap1	Zona verde	Zona protectie cimitir existent	1	Sat Boita	N	
	Tap2	Sport	Complex sportiv propus	1	Sat Boita	N	
UTR7	Ip1	Locuințe	Industrie propusa	1	Sat Boita	N	Industrie
UTR8	Sp1	Servicii	“Centru de recuperare si reabilitare neuropsihiatrica Raul Vadului”	2	Sat Lazaret	N	Servicii
	Tap1	Zona verde	Zona protectie cimitir existent	2	Sat Lazaret	E	
UTR9	Sp1	Servicii	Bis. Ortodoxa. Sf. Dimitrie	2	Sat Lazaret	S	Servicii
UTR10	Lp1	Locuințe	Locuințe propuse	3	Sat Lotrioara	NV	Locuințe
	Sp1	Servicii	Pensiune	3	Sat Lotrioara	V	
UTR11	Lp2	Locuințe	Locuințe propuse	3	Sat Lotrioara	SV	Locuințe
	Sp2	Servicii	Pensiune	3	Sat Lotrioara	CENTRU	

UTR12	Lp3	Locuințe	Locuințe propuse	3	Sat Lotrioara	S	Locuințe
	Sp3	Servicii	Pensiune	3	Sat Lotrioara	SE	
UTR13	Lp1	Locuințe	Locuințe propuse	4	Sat Paltin	V	Locuințe
UTR14	Lp2	Locuințe	Locuințe propuse	4	Sat Paltin	E	Locuințe
UTR15	Sp1	Servicii	Restaurant, pensiuni, spalatorie auto	5	Trup 5	DN7	Servicii
UTR16	Tap1	Agreement	Zona agreement propusa	6	Trup 6	DN7	Agreement
UTR17	Tap2	Agreement	Zona agreement propusa	7	Trup 7	Valea Capraretului	Agreement
UTR18	Tap3	Agreement	Zona agreement propusa	8	Trup 8	Valea Capraretului	Agreement
UTR19	Tap4	Agreement	Zona agreement propusa	9	Trup 9	Valea Capraretului	Agreement
UTR20	Sp2	Servicii	Ocolul silvic Boita existent	10	Trup 10	Valea Capraretului	Servicii
	Ep12	Captare	Captare microhidrocentrala existenta	10	Trup 10	Valea Capraretului	Edilitare
UTR21	Tap5	Agreement	Zona agreement propusa	11	Trup 11	Valea Capraretului	Agreement
UTR22	Ep13	Microhidrocentrala	Microhidrocentrala existent P=0,9kW	12	Trup 12	Valea Capraretului	Edilitare
UTR23	Lp1	Locuințe	Locuințe propuse	13	Trup 13	DN7	Locuințe
UTR24	Tap6	Agreement	Zona agreement propusa	14	Trup 14	Valea Lotrioarei	Agreement
UTR25	Tap7	Agreement	Zona agreement propusa	15	Trup 15	Valea Lotrioarei	Agreement
UTR26	Tap8	Agreement	Zona agreement propusa	16	Trup 16	Valea Lotrioarei	Agreement
UTR27	Sp3	Servicii	Tabara	17	Trup 17	Valea Lotrioarei	Servicii
UTR28	Tap9	Agreement	Zona agreement propusa	18	Trup 18	Valea Lotrioarei	Agreement
UTR29	Tap10	Agreement	Zona agreement propusa	19	Trup 19	Valea Lotrioarei	Agreement
UTR30	Tap11	Agreement	Zona agreement propusa	20	Trup 20	Valea Lotrioarei	Agreement

UTR31	Tap12	Agrement	Zona agrement propusa	21	Trup 21	Valea Lotrioarei	Agrement
UTR32	Tap13	Agrement	Zona agrement propusa	22	Trup 22	Valea Lotrioarei	Agrement
UTR33	Tap14	Agrement	Zona agrement propusa	23	Trup 23	Valea Lotrioarei	Agrement
UTR34	Tap15	Agrement	Zona agrement propusa	24	Trup 24	Valea Meghes	Agrement
UTR35	Tap16	Agrement	Zona agrement propusa	25	Trup 25	Valea Meghes	Agrement
UTR36	Tap17	Agrement	Zona agrement propusa	26	Trup 26	Valea Meghes	Agrement
UTR37	Tap18	Agrement	Zona agrement propusa	27	Trup 27	Valea Meghes	Agrement
UTR38	Tap19	Agrement	Zona agrement propusa	28	Trup 28	Valea Meghes	Agrement
UTR39	Tap20	Agrement	Zona agrement propusa	29	Trup 29	Valea Meghes	Agrement
UTR40	Tap21	Agrement	Zona agrement propusa	30	Trup 30	Valea Meghes	Agrement
UTR41	Ep1	Captare+tratare	Front captare, tratare si inmagazinare apa potabila sat Boita	31	Trup 31	Extravilan Boita	Edilitare
UTR42	Ep2	Epurare	Statie epurare sat Boita	32	Trup 32	DN7 - Boita	Edilitare
UTR43	Gcp1	Cimitir	Cimitir orthodox spital Lazaret	33	Trup 33	DN7 - Lazaret	Zona gospodarie comunale
UTR44	Ep7	Captare	Front captare apa potabila sat Lotrioara	34	Trup 34	Extravilan Lotrioara	Edilitare
UTR45	Ep8	Tratare+inmagazinare	Tratare si inmagazinare apa potabila sat Lotrioara	35	Trup 35	Extravilan Lotrioara	Edilitare
UTR46	Ep3	Epurare	Statie epurare sat Lotrioara	36	Trup 36	DN7	Edilitare
UTR47	Ep9	Captare	Front captare apa potabila sat Paltin	37	Trup 37	Extravilan Lotrioara	Edilitare
UTR48	Ep10	Tratare+inmagazinare	Tratare si inmagazinare apa potabila sat Paltin	38	Trup 38	Extravilan Lotrioara	Edilitare
UTR49	Ep11	Epurare	Statie epurare sat Paltin	39	Trup 39	Extravilan Lotrioara	Edilitare
UTR50	Ep5	Tratare+inmagazinare	Tratare si inmagazinare apa potabila sat Lazaret	40	Trup 40	Extravilan Lazaret	Edilitare
UTR51	Ep4	Captare	Front captare apa potabila sat Lazaret	41	Trup 41	Extravilan Lotrioara	Edilitare
UTR52	Tap22	Agrement	Turnu Spart	42	Trup 42	DN7	Agrement

## CAPITOLUL VI

### ANEXE (EXTRESE DIN R.L.U. ȘI ALTE PUBLICAȚII)

#### Anexa 6.1.

#### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA LOR ULTERIOARĂ

##### **1.1. Construcții administrative**

1.1.1. Sedii de Primărie: satul reședință de comună zona centrală.

1.1.2. Sedii de partid: satul reședință de comună, zona centrală sau principalele artere de circulație.

1.1.3. Sedii de syndicate, culte, fundații, O.N.G., asociații, agenți economici, fonduri: satul reședință de comună sau pe principalele artere de circulație.

1.1.4. Sedii de firme, birouri: satul reședință de comună sau satul e aparținător , zona centrală sau zona de interes.

##### **1.2. Construcții comerciale**

1.2.1. Magazin general - În satul reședință de comună, zona centrală sau zona de locuințe, cu acces ușor din căile de comunicații existente.

1.2.2. Piața agroalimentară: în satul reședință de comună.

1.2.3. Unități mici de comerț nealimentar și alimentar: În zone de interes comercial, evitându-se zonele poluate.

1.2.4. Unități de alimentație publică: În zona centrală sau în zona de agrement se poate admite amplasarea la parterul locuințelor numai cu condiția izolării totale împotriva zgomotului, aburului, mirosului.

##### **1.3. Construcții de cult**

1.3.1. Biserici: În zona centrală, unde cultul este permis ca funcțiune complementară.

##### **1.4. Construcții de învățământ**

1.4.1. Grădinițe: În zona centrală sau în zona de locuințe unde învățământul preșcolar este permis ca funcțiune complementară (distanța maximă de parcurs 300 m).

**1.5. Construcții de cultură**

1.5.1. Biblioteci, cluburi, cinematografe: În zona centrală sau în zonele dotărilor pentru cultură, educație.

**1.6. Construcții de sănătate**

1.6.1. Dispensar rural, casă de nașteri, farmacii, creșe: În zona centrală sau în zona de locuințe, se va evita amplasarea în zonele poluate.

**1.7. Construcții de agrement**

1.7.1. Spații de joacă pentru copii, parcuri, squaruri: În zona centrală sau în zonele de locuințe sau în zonele de agrement.

**Anexa 6.2.****CONDIȚII DE OCUPARE A TERENURILOR****2.1. Procentul maxim de ocupare a terenului**

2.1.1. Zona centrală: 70%

2.1.2. Zona de locuințe: 30%

2.1.3. Alte zone: nu este precizat P.O.T.- ul dar se va aproba odată cu documentațiile de urbanism sau cu documentațiile de investiție.

**2.2. Condiții speciale de amplasare în teren**

2.2.1. Pentru construcțiile de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m<sup>2</sup>/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor.

2.2.2. La construcțiile de învățământ se va asigura (pe lângă zona ocupată de construcție): zonă de recreație, zonă de amenajări sportive, zonă verde, inclusiv grădină de flori. Cumulate, aceste spații vor reprezenta cel puțin 22 m<sup>2</sup>/copil (grădinițe), respectiv 20 m<sup>2</sup>/elev (școli).

2.2.3. La construcțiile de sănătate în general, amplasamentul se va organiza pe 3 zone: zona ocupată de construcție, zona ocupată de accese, alei, parcaje și zona verde. La creșe va mai exista în plus o zonă tehnico – gospodărească.

2.2.4. La construcții și amenajări sportive – amplasamentul va permite organizarea a trei zone funcționale: zona ocupată de construcții, zona pentru alei, drumuri, parcaje și zona pentru spații verzi.

- P.O.T. max:
- 50% - construcții și amenajări;
  - 20% - alei, drumuri, parcaje;
  - 30% - spații verzi.

2.2.5. La construcțiile edilitare procentul de ocupare a terenului și amplasarea în cadrul terenului sau regimul de înălțime, se vor determina corespunzător regimului tehnologic. Toate construcțiile edilitare în domeniul gestionării resurselor de apă vor avea o zonă de protecție sanitară determinată conform legii.

**Anexa 6.3.****ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR****față de punctele cardinale****3.1. Construcții administrative**

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

**3.2. Construcții comerciale**

Orientarea se va face în funcție de situație, urmărindu-se pe cât posibil conturarea unor spații însorite pentru public și orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor.

**3.3. Construcții de cult**

Orientarea față de punctele cardinale se va face în conformitate cu cerințele cultului.

**3.4. Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții pentru învățământ orientarea sălilor de clasă va fi către sud – est, sud, sud vest. Bibliotecile, laboratoarele, atelierelor vor avea orientarea spre sud. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția N – S, cu abatere de maximum 15 grade spre V sau E.

**3.5. Construcții de sănătate**

Pentru creșe se va urmări ca spațiile de joacă să fie orientate spre sud – est, sud, sud – vest. Pentru saloane și rezerve – orientarea se va face spre direcția S, S – E, S – V.

**3.6. Construcții de cultură**

Vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord, nord – est, nord – vest. În cazul când nu este posibil se va cere o soluție pentru evitarea însoririi.

**Anexa 6.4.****ACCESE CAROSABILE**

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

**4.1. Construcții administrative**

4.1.1. Construcțiile administrative nominalizate în anexa nr. 1 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II - a, după caz;
- accesele carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
  - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
  - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locuri de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

**4.2. Construcții financiar – bancare**

4.2.1. Pentru toate categoriile de clădiri financiar – bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I – a și a II-a, după caz.

4.2.2. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

**4.3. Construcții comerciale**

4.3.1. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.



#### **4.4. Construcții de cult**

4.4.1. Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

#### **4.5. Construcțiile de cultură**

4.5.1. Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesele carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajelor, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I și a II -a;
- parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care se realizează direct din străzi de categoria a III - a.

#### **4.6. Construcții de învățământ**

4.6.1. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloace de transport în comun.

4.6.2. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

#### **4.7. Construcții de sănătate**

4.7.1. Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I - a și a II – a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV – a deservire locală;
- străzi de categoria a III – a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I..

4.7.3. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

4.7.4 Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

#### **4.8. Construcții și amenajări sportive**

4.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

#### **4.9. Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement ce va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

#### **4.10. Construcții de turism**

4.10.1. Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. Numărul acceselor și conformarea lor se va duce în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

#### **4.11. Construcții de locuințe**

4.11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu accese și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășiri și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

#### **4.12. Toate categoriile de construcții**

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și peisajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de interes public se vor asigura obligatoriu accese speciale pentru persoane cu probleme ale aparatului locomotor.

**Anexa 6.5.****PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Normativului P 132 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

**5.1. Construcții administrative**

5.1.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10 – 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
  - un spor de 30% pentru sedii de primării;
  - atunci când construcțiile cuprind săli de conferință și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. Pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.2. – 1.1.3. – 1.1.4. vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

**5.2. Construcții financiar – bancare**

5.2.1. Pentru toate categoriile de construcții financiar – bancar vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

**5.3. Construcții comerciale**

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 – 2.000 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă.

5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

#### **5.4. Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

#### **5.5. Construcțiile de cultură**

5.5.1. Pentru construcțiile culturale cuprinse în anexa 1, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, și anume un loc la 10 – 20 locuri în sală.

#### **5.6. Construcții de învățământ**

5.6.1. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1. se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

#### **5.7. Construcții de sănătate**

5.7.1. Pentru construcții de sănătate va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

5.7.2. Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

#### **5.8. Construcții sportive**

5.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de

capacitatea construcției. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1, se va prevedea un loc de parcare la 5 – 20 locuri.

5.8.2. La cele rezultate conform pct. 5.8.1. se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 – 3 locuri de parcare pentru autocar.

## **5.9. Construcții și amenajări de agrement**

5.9.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane.

5.9.2. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 – 10 membri ai clubului.

## **5.10. Construcții de turism**

5.10.1. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. Pentru moteluri se vor asigura 4 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

## **5.11. Construcții de locuințe**

5.11.1. Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100 %.

## **5.12. Construcții industriale**

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

**5.13. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații**, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

**Anexa 6.6.****SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE****6.1. Construcții administrative și financiar bancare**

6.1.1. Pentru construcțiile sediilor de primărie vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. Pentru construcțiile prevăzute la punctele 1.1.2 - 1.1.3 - 1.1.4. vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10 % din suprafața totală a terenului.

6.1.3. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

**6.2. Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 2 - 5 % din suprafața totală a terenului.

**6.3. Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

**6.4. Construcții culturale**

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției, 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

**6.5. Construcții de sănătate**

6.5.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la punctul 1.6.1. vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10 – 15 m<sup>2</sup> bolnav.



**6.6. Construcții și amenajări sportive**

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

**6.7. Construcții de turism și agrement**

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului.

**6.8. Construcții de locuire**

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

**6.9. Construcții industriale**

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

**Anexa nr. 6.7****RECOMANDĂRI – PRIVIND ZONA DE PROTECȚIE ISTORICĂ**

La reabilitarea construcțiilor de zonă se vor avea în vedere următoarele recomandări:

**PĂSTRAREA CARACTERISTICILOR FAȚADELOR**

Compoziția inițială (ferestre, uși, elemente decorative) la construcțiile vechi din zona de protecție istorică se va păstra sau se va reface. Golurile de pe fațadă (ferestre, uși) se vor păstra în forma și dimensiunile originale. Refacerea tencuielilor deteriorate în special de ploi, se va realiza cu tehnologii și materiale adecvate. Betonul, mica, metalele, terasitul, piatra și gresia artificială, sticla colorată sunt interzise, fiind nepotrivite cu zona istorică. Tencuielile se vor reface cu mortar de var – ciment și vor fi protejate prin lucrări speciale de colectare corectă a apelor pluviale și cu lucrări speciale de combatere a fenomenului de igrasie. Culoarea zugrăvelilor, ca element important al fațadei va fi aleasă, de preferință, cât mai aproape de culoarea inițială. Se va urmări pe cât posibil crearea unei compatibilități cromatice cu vecinătatea. Utilizarea mai multor culori la fațadă pentru evidențierea unor porțiuni, ornamente, etc., se va face prin utilizarea unor nuanțe de culori de bază.

Placajele exterioare vor fi evitate. Instalațiile tehnice nu se vor monta pe fațadă.

**PĂSTRAREA CARACTERISTICILOR ACOPERIȘURILOR**

La reabilitarea acoperișurilor – se recomandă pentru învelitori, păstrarea pe cât posibil a țiglelor tradiționale. La înlocuirea parțială cu țigle noi se va avea în vedere același tip și aceeași culoare. Se va evita folosirea țiglei profilate, azbocimentului, a cartonului asfaltat a tablei sau a materialelor plastice. Țiglele de coamă sau țiglele de protecție a aticurilor se vor îngloba în mortar. Lucarnele, cu rol de iluminare și ventilare a podurilor vor fi unitare, ordonate, simetrice, după caz. La tâmplăria lucarnelor nu vor fi permise materiale plastice. Șorturile din tablă sau celelalte elemente de protecție, din

tablă se vor dimensiona la limită. Se vor evita mansardările. Coșurile de fum se vor reconstrui cât mai apropiat de modelul original. Evacuarea apelor meteorice va fi asigurată prin amenajări integrate cât mai bine în compoziția fațadei.

## **FERESTRELE**

Se va urmări păstrarea imaginii istorice dată de ferestre prin: număr, format, dimensiuni, încadramente, profile.

Nu se vor modifica proporțiile golurile și se va evita înlocuirea ferestrelor cu uși sau invers. Tâmplăria se va executa din lemn (inclusiv obloanele). Se vor interzice rulourile moderne din material plastic. Grilajele și feroneriile se vor conserva acolo unde există.

Se recomandă folosirea geamurilor clare.

## **UȘILE ȘI PORȚILE**

La reabilitarea sau construirea acestora se va urmări păstrarea structurii și compoziția.

Se vor utiliza metode tradiționale de reparare.

Înlocuirea sau repararea feroneriei va avea în vedere păstrarea stilului.

Ușile și porțile construcțiilor și curților din zona istorică se vor executa din lemn natur vopsite cu vopsele pe bază de ulei de in. Culoarea porților și ușilor va fi integrată în contextul cromatic general al fațadei.

Se recomandă interzicerea practicării unor goluri în zidării pentru acces.

## **FIRME ȘI RECLAME**

Tot mai solicitate de contextul economic, firmele și reclamele în centrul istoric vor fi încadrate în contextul general al fațadei. Reclama se va amplasa, de regulă, simetric și va avea o lungime determinată de vitrină și de preferință înscrisul se va aplica direct pe fațadă, fără a acoperi elementele decorative ale acesteia. De asemenea se mai

recomandă executarea de reclame în consolă, perpendicular pe fațadă, din metal (fier forjat). Reclamele și firmele nu se vor amplasa la etaj, ci doar la parterul clădirilor. Iluminarea reclamei va fi permisă doar dacă se realizează discret, fără agresivitate.

Culorile utilizate la suport și înscrisuri vor fi din gama cromatică a fațadelor.

## **INSTALAȚII TEHNICE**

Se au în vedere următoarele:

- aparate de reglare, măsură, control pentru instalațiile de apă, canal, gaze naturale;
- antene T.V. sau parabolice;
- ventilatoare;
- cabluri, conducte;
- cutii poștale.

Se recomandă ca instalațiile menționate să nu fie amplasate pe fațadele clădirilor sau în locuri ușor vizibile din stradă.

Pentru a proteja aspectul străzii, se recomandă ca instalațiile edilitare (rețele electrice, telefonice, de gaze naturale, de apă și canalizare) să fie îngropate, în limita posibilului.

În situația în care unele instalațiile (cabluri, conductori, distribuitori) se montează pe fațade, acestea se vor monta în tencuială.

## **CURȚI INTERIOARE ȘI CLĂDIRI ANEXE**

Un segment al frontului construit, lăsat total în afara reglementărilor urbanistice. Pentru protejarea zonei istorice se recomandă: Curțile interioare, acolo unde există, vor fi menționate și conservate. În mod tradițional, funcțiunea curților interioare este o combinație echilibrată între gospodăresc și estetic, și se recomandă păstrarea acestei funcțiuni. Se recomandă amenajarea acestora cu rol de spații de joacă, odihnă, relaxare.

Curțile interioare se vor pava cu materiale naturale, de regulă în câmp discontinuu, cu asigurarea scurgerii apelor meteorice și cu asigurarea unui minim de

spații verzi. Se va urmări asigurarea unor curți interioare curate, îngrijite, divers utilizabile.

Clădirile anexă, pot fi utilizate și ca spații de locuit, cu unele îmbunătățiri. Nu se va accepta extinderea acestora în scopul creșterii animalelor.

**Anexa 6.8.****DICȚIONAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENT****1. ARIA CONSTRUITĂ**

Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota  $\pm 0,00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de  $0,4 \text{ m}^2$  și nișele cu aria mai mare de  $0,4 \text{ m}^2$ , precum și treptele și terasele neacoperite.

**2. ARIA DESFĂȘURATĂ**

Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).

**3. AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasare, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

**4. AUTORIZARE DIRECTĂ**

Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a reglementărilor locale, conform legii.

**5. AVIZ**

Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

## **6. AVIZ PREALABIL**

Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

## **7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU**

Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

## **8. BILANȚ TERITORIAL**

Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

## **9. CADASTRU GENERAL**

Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.

## **10. CADASTRU IMOBILIAR - EDILITAR**

Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar - edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

## **11. CERTIFICAT DE URBANISM**

Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și

tehnic al unui teren. Stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

## **12. CONSTRUCȚII PROVIZORII**

Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

## **13. DOMENIU PUBLIC**

Aparțin domeniului public, terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ – teritoriale (județ, municipii, orașe, comune).

## **14. EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ**

Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județului, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.



## **15. EXTRAVILAN**

Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

## **16. INFRASTRUCTURA**

Echipare tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane.

Ex. : rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

## **17. INSTITUȚII PUBLICE**

Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

## **18. INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE**

Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.

## **19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;

- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
- streășina lucarnelor.

## **20. MOBILIER URBAN**

Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme, etc.

## **21. PATRIMONIU**

Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

## **22. PRESCRIPTIE**

Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

## **23. RAZA DE SERVIRE**

Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea.

Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism.

## **24. REGIM DE CONSTRUIRE**

Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construirea sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

## **25. REGULAMENTE DE URBANISM**

### ***Regulamentul general de urbanism***

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial - administrative.

### ***Regulamentul local***

Documentația aferentă planului urbanistic general (P.U.G.) și planului urbanistic zonal (P.U.Z.), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

## **26. RESTRICȚIE**

Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

## **27. REZERVARE (amplasament rezervat)**

Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.

## **28. SERVITUTE**

Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

- ***Servituți de utilitate publică***

Măsurile de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- ***Servituți de interes privat***

Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

- ***Servituți de urbanism***

Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

## **29. SIT**

Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

## **30. SUBZONĂ**

Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

## **31. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

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

## **32. ZONĂ CENTRALĂ**

Teritoriul delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico – edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

## **33. ZONĂ CONSTRUIBILĂ**

Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

## **34. ZONĂ FUNCȚIONALĂ**

Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

## **35. ZONĂ DE PROTECȚIE**

Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.