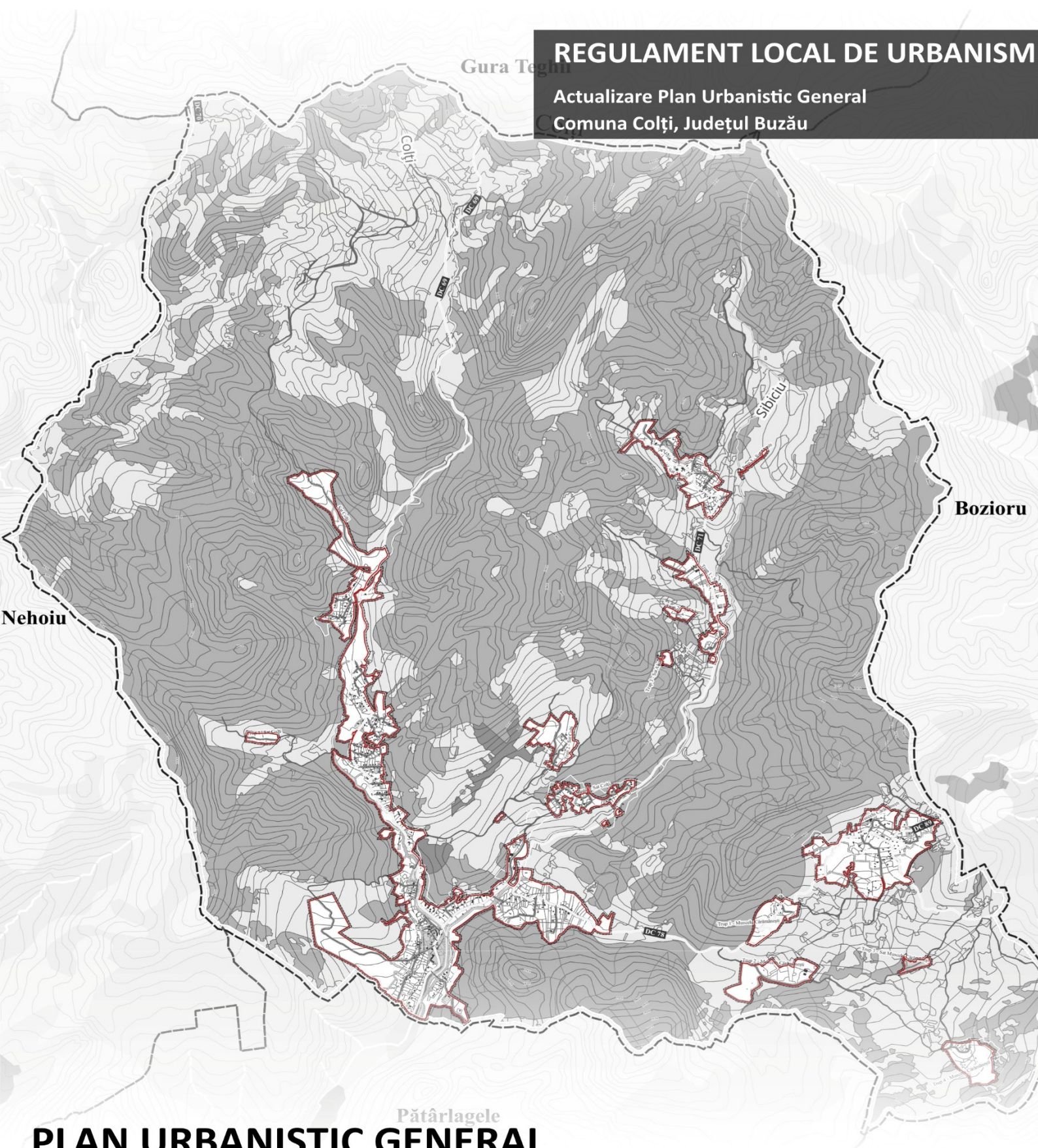




REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Actualizare Plan Urbanistic General
Comuna Colți, Județul Buzău



PLAN URBANISTIC GENERAL
Comuna Colți
Județul Buzău



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Colți
Beneficiar	Comuna Colți, Județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Document	Regulament local de urbanism
Data elaborării	August 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin Ioan SUCIU
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU
	Urb. Andrei Cristian ION
	Urb. Andreea Florentina CODREANU





CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	6
1. Rolul RLU.....	7
2. Baza legală a elaborării.....	8
3. Domeniul de aplicare.....	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	10
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	11
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	13
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	18
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	22
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	24
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	26
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.....	27
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	30
11. Zone și subzone funcționale.....	31
11.1 Cadru legal.....	31
12. Zone de reglementare suplimentară.....	36
12.1 Zone de reglementare suplimentară prevăzute la nivelul PUG Colți.....	37
12.2 Măsurile detaliate prevăzute în cadrul zonelor de reglementare suplimentară.....	38
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....	41
Zone funcționale în intravilan.....	42
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	46
Categorii de terenuri în extravilan.....	47
ZF01 – Zone acoperite de ape.....	47
ZF02 – Fond forestier.....	49
ZF03 – Teren agricol.....	51
ZF06 – Căi de comunicație.....	54
ZF17 – Terenuri neproductive.....	56
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	57
UTR Fișe de reglementare pentru Unitățile Teritoriale de Referință.....	58
UTR A - Zonă aflată permanent sub ape.....	58
UTR Li - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime.....	60
UTR Le - Locuințe individuale izolate față de contextul rural.....	62
UTR Fa - Ferme agricole / depozitare agricolă.....	64



UTR Cr - Căi de comunicație rutiere.....	66
UTR Cc1 - Centru administrativ-comunal.....	68
UTR Cc2 - Centru comunal secundar.....	70
UTR M1 - Mixt activități locale.....	72
UTR Ip - Instituții și servicii publice.....	74
UTR Gc1 - Gospodărie comunală.....	76
UTR Sv - Spații verzi publice.....	78
UTR Svs - Spații destinate sportului și agrementului.....	80
UTR Ds - Zonă cu destinație specială.....	82
ANEXE.....	85
ANEXA A – GLOSAR DE TERMENI și ABREVIERI.....	86
ANEXA B – ABREVIERI.....	89



Tabel 1 - Necesarul de spații verzi și plantate în funcție de destinația construcției.....	27
Tabel 2 - Clarificarea zonelor funcționale și subzonelor funcționale conform anexelor nr. 5 și nr. 6 privind datele spațiale aferente Ordinului nr. 904/2023.....	32
Tabel 3 - Clarificarea zonelor funcționale și subzonelor funcționale conform anexelor nr. 5 și nr. 6 privind datele spațiale generate pentru UAT Colți.....	35
Tabel 4 - Corelare Unități teritoriale de referință - Zone funcționale - Subzone funcționale.....	35
Tabel 5 - Clasificarea zonelor de reglementare suplimentară aferente cadrului legal emis de Anexa 5 și 6 de date spațiale prin Ordin 904/2023.....	37
Tabel 6 - Zone de reglementare suplimentară propuse pentru UAT Colți.....	38



I. DISPOZIȚII GENERALE



1. Rolul RLU

1. Regulamentul Local de Urbanism, denumit în continuare RLU, este piesa scrisă cu caracter de reglementare aferentă Planului Urbanistic General al comunei Colți și detaliază modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ.
2. RLU se aplică împreună cu planșele de reglementări, baza de date spațială, Memoriul General, studiile de fundamentare și avizele care fac parte din documentația aprobată. Nicio prevedere nu se interpretează izolat de geometria UTR, ZF/SZF și ZRS/ZRSD aferentă amplasamentului.
3. Prevederile RLU sunt obligatorii la emiterea certificatelor de urbanism, la autorizarea executării lucrărilor de construcții și la elaborarea documentațiilor de urbanism subsecvente, în limitele competențelor stabilite de lege.
4. Modificarea reglementărilor aprobate se realizează numai prin documentațiile și procedurile prevăzute de legislația în vigoare, cu avizele și aprobările necesare. O documentație subsecventă nu poate înlătura servituțile legale, zonele de protecție sau condițiile impuse prin avize.
5. Indicatorii urbanistici înscriși în prezentul regulament sunt maximali. Atingerea lor simultană nu este automată; capacitatea reală de construire rezultă după respectarea retragerilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi, condițiilor geotehnice, protecțiilor și capacității infrastructurii edilitare.
6. Dacă există neconcordanțe între text și reprezentarea grafică, situația se clarifică înaintea autorizării prin corelarea documentației aprobate, a bazei GIS și a avizelor. Nu se extinde prin analogie un drept de construire și nu se completează prin prezumție o valoare lipsă.



2. Baza legală a elaborării

RLU se întemeiază pe legislația urbanismului, construcțiilor și protecțiilor sectoriale, în forma consolidată aplicabilă la data fiecărui act de autorizare. Principalele acte utilizate pentru structurarea regulamentului sunt:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 și Legea nr. 17/2014, după caz;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor și Hotărârea Guvernului nr. 930/2005;
- Legea nr. 331/2024 - Codul silvic;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea PATN - Secțiunea a III-a, zone protejate;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea PATN - Secțiunea a V-a, zone de risc natural;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului și Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale și normele tehnice ANRE aplicabile;
- Codul civil și celelalte acte speciale incidente amplasamentului și funcțiunii.

Trimiterile la acte normative se interpretează ca trimiteri la forma consolidată în vigoare. Dacă un act este modificat, completat, înlocuit sau abrogat, se aplică norma în vigoare, fără ca prezenta enumerare să limiteze obligațiile legale incidente.



3. Domeniul de aplicare

1. Prezentul RLU se aplică întregului teritoriu administrativ al comunei Colți, județul Buzău, cu suprafața de 3.494,46 ha, atât în intravilan, cât și în extravilan.
2. Comuna cuprinde satele Colți, reședință de comună, Aluniș, Colții de Jos și Muscelu Cărmănești. Reglementarea diferențiată se realizează prin UTR, ZF/SZF și zonele de reglementare suplimentară reprezentate în planșele RU1-RU4.
3. Intravilanul existent însumează 157,19 ha, iar intravilanul propus 247,23 ha. Extinderea de 90,04 ha nu conferă automat drept de construire; autorizarea este condiționată de acces, utilități, stabilitatea terenului, regimul juridic și protecțiile aplicabile.
4. Pentru documentațiile de urbanism aprobate anterior și aflate în termen se aplică regimul tranzitoriu stabilit de legislația în vigoare și de hotărârile de aprobare, fără diminuarea protecțiilor legale și a servituților de utilitate publică.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism, în conformitate cu Legea fondului funciar nr. 18/1991, corelată cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate construcțiile și amenajările admise de lege, destinate activităților agricole și funcțiunilor conexe, precum adăposturi pentru animale și spații pentru depozitarea recoltelor, utilajelor și materialelor agricole.

Sunt admise lucrări de utilitate publică de interes național, județean sau local, în conformitate cu Legea fondului funciar nr. 18/1991 și cu celelalte acte normative aplicabile, pe baza documentațiilor aprobate, a dreptului legal asupra terenului și a avizelor instituțiilor competente.

Pentru obiectivele care intră sub incidența unor regimuri speciale de avizare se solicită, prin certificatul de urbanism, avizele instituțiilor competente, în funcție de amplasament, funcțiune și caracteristicile tehnice ale investiției.

Încadrare în teritoriul administrativ.

Analiza și propunerile pentru întreg teritoriul administrativ al comunei Colți, inclusiv pentru teritoriul extravilan, sunt preluate în PUG prin planșele IT1 și IT2, „Încadrare în teritoriu la nivel județean”, respectiv „Încadrare în teritoriu la nivel de UAT”. Limitele intravilanului sunt actualizate față de documentația anterioară prin introducerea unor suprafețe necesare dezvoltării și prin corelarea limitei propuse cu limitele cadastrale, configurația terenului, rețeaua de circulație, fondul forestier, cursurile de apă, zonele protejate și zonele expuse riscurilor naturale.

Necesitățile de dezvoltare a localităților componente au determinat includerea în intravilanul construibil a unor suprafețe din extravilan. Intravilanul existent, în suprafață de 157,19 ha, este extins prin actuala documentație la 247,23 ha, rezultând o creștere netă de 90,04 ha. Pentru dezvoltarea acestor terenuri, Consiliul Local al Comunei Colți își asumă responsabilitatea etapizării extinderilor, realizării infrastructurii și utilităților necesare, precum și elaborării documentațiilor de urbanism și studiilor de specialitate, acolo unde acestea sunt solicitate prin PUG, RLU, avize sau legislația aplicabilă.

4.1 Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism și ale legislației privind fondul funciar.

Intravilanul construibil al localităților este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia se aplică actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților administrației publice locale, conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Intravilanul propus prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare destinate dezvoltării funcțiunilor de locuire, turism, servicii, activități economice locale, instituții publice, spații verzi, sport și agrement și echipare tehnico-edilitară. Autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri se condiționează de asigurarea accesului la drumurile publice, posibilitatea echipării tehnico-edilitare, stabilitatea terenului, protejarea culoarelor naturale de scurgere și respectarea zonelor de protecție și a restricțiilor instituite prin PUG și RLU.

4.2 Autorizarea executării lucrărilor de construcții și amenajări pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se realizează în condițiile art. 5 din Regulamentul general de



urbanism, cu respectarea Legii nr. 331/2024 privind Codul silvic, corelată cu Legea nr. 50/1991. Limita intravilanului propus este configurată astfel încât suprafața de fond forestier, de 2.173,73 ha, să fie menținută în categoria funcțională corespunzătoare, fără transformarea acesteia în teren constructibil.

Regimul rezervației naturale de interes național „Chihlimbarul de Buzău”, identificată prin codul RONPA0292, se aplică în interiorul limitei spațiale preluate din setul oficial de date GIS publicat de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor. Delimitarea se corelează cu suprafața nominală de 2,52 ha înscrisă în Legea nr. 5/2000, cu actul de instituire și cu avizele autorităților competente pentru protecția mediului. Eventualele diferențe dintre suprafața nominală prevăzută de actul normativ și suprafața rezultată din geometria GIS nu se corectează prin PUG, limita oficială fiind preluată fără modificarea geometriei.

Construcțiile și amenajările specifice sectorului forestier, precum cantoanele, drumurile forestiere, instalațiile și construcțiile necesare administrării, protecției și gospodăririi pădurilor, se autorizează numai în condițiile Codului silvic și pe baza avizelor administrației silvice competente. Amplasarea construcțiilor pentru locuire, turism sau alte funcțiuni în vecinătatea fondului forestier se realizează cu respectarea condițiilor stabilite prin legislația silvică, normele privind securitatea la incendiu și avizul autorității competente, fără fragmentarea fondului forestier, diminuarea stabilității versanților sau afectarea peisajului.

Terenurile afectate de restricții de construire generate de instabilitatea versanților, eroziune, ravinare, scurgeri torențiale ori alte condiții improprie construirii pot deveni construibile numai pe baza studiilor geotehnice și a studiilor de risc, precum și, după caz, a unei documentații de urbanism aprobate în condițiile legii.

4.3 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art. 6 din Regulamentul general de urbanism. Pe teritoriul comunei Colți, chihlimbarul reprezintă o resursă naturală cu valoare istorică, științifică, muzeală și identitară, iar activitățile extractive se admit numai în perimetre autorizate conform legii, cu avizele autorităților competente și fără instituirea prin prezentul RLU a unui drept de exploatare.

În cazul identificării oficiale a unor perimetre de exploatare sau al promovării unor activități de cercetare ori valorificare a resurselor minerale, autorizarea se va realiza numai în baza actelor emise de autoritatea competentă pentru resurse minerale, a evaluării impactului asupra mediului și a studiilor geologice și geotehnice, cu respectarea regimului rezervației naturale „Chihlimbarul de Buzău”, a patrimoniului cultural, a peisajului și a zonelor de risc.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Dispoziții generale și cerințe fundamentale de calitate

5.1.1 Prevederile prezentului capitol se aplică pe întreg teritoriul administrativ al comunei Colți, în intravilan și extravilan, cumulativ cu reglementările aferente UTR, zonelor și subzonelor funcționale, zonelor de reglementare suplimentară, servituților de utilitate publică și condițiilor stabilite prin avizele autorităților și administratorilor competenți.

5.1.2 Construcțiile și amenajările se proiectează, se execută, se utilizează și se mențin cu respectarea cerințelor fundamentale privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul înconjurător, siguranța și accesibilitatea în exploatare, protecția împotriva zgomotului, economia de energie și izolarea termică, precum și utilizarea sustenabilă a resurselor naturale.

5.1.3 Documentațiile tehnice se întocmesc și se verifică de specialiști cu competențe și atestări corespunzătoare, în condițiile legii. Soluțiile de fundare, structură, stabilizare, protecție la incendiu, evacuare, accesibilitate și echipare se stabilesc în raport cu amplasamentul, relieful, funcțiunea și riscurile identificate.

5.1.4 Amplasarea și conformarea construcțiilor trebuie să asigure accesul permanent al mijloacelor de intervenție, evacuarea utilizatorilor, limitarea propagării incendiilor și menținerea liberă a traseelor și spațiilor necesare intervenției în situații de urgență.

5.1.5 Certificatul de urbanism va indica regimurile de risc, protecție sau servitute aplicabile terenului și va solicita studiile, avizele și acordurile prevăzute de lege și de prezentul RLU. Emiterea unui aviz nu înlătură obligația respectării celorlalte condiții cumulative aplicabile amplasamentului.

5.1.6 La suprapunerea mai multor regimuri de protecție, siguranță, risc sau interdicție, condițiile se aplică în mod cumulativ; dacă acestea diferă, se respectă condiția care asigură nivelul de protecție mai ridicat, în limitele competențelor stabilite de lege.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice și respectarea zonelor de siguranță și protecție

5.2.1 Se interzice autorizarea construcțiilor incompatibile în zonele expuse riscurilor tehnologice și în zonele de siguranță, protecție sau servitute aferente infrastructurilor, cu excepția construcțiilor și amenajărilor destinate prevenirii riscurilor ori limitării efectelor acestora, realizate cu avizele competente.

5.2.2 Regimul se aplică infrastructurilor electrice de transport și distribuție, conductelor de gaze naturale, dacă acestea sunt realizate, rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, rețelelor de comunicații, drumurilor publice, obiectivelor tehnico-edilitare, activităților agrozootehnice cu potențial de risc și celorlalte surse reprezentate în planșele PUG.

5.2.3 Pentru fiecare amplasament se verifică zonele ZRS14, ZRS19 și ZRS25, precum și orice altă zonă de reglementare suplimentară reprezentată în documentația PUG. Pentru infrastructura de gaze propusă, condițiile se stabilesc numai după definirea proiectului tehnic și prin avizul operatorului. Limitele grafice din PUG se corelează cu caracteristicile tehnice reale ale infrastructurii și cu avizul actual al administratorului sau operatorului.

5.2.4 Dacă dimensiunea ori condițiile comunicate de administratorul infrastructurii diferă de reprezentarea din planșă, autorizarea se realizează numai după clarificarea neconcordanței și

actualizarea documentației necesare. Până la clarificare se aplică regimul care asigură nivelul de siguranță mai ridicat.

5.2.5 În zonele de siguranță și protecție ale rețelelor electrice și de gaze se interzic lucrările, săpăturile, depozitățile, plantațiile de talie înaltă și activitățile cu risc de incendiu sau explozie care pot afecta infrastructura ori accesul pentru mentenanță. Orice traversare, apropiere sau modificare de cotă se realizează în condițiile avizului operatorului.

5.2.6 Accesele, rețelele, panourile, plantațiile și lucrările amplasate în zona drumurilor publice se autorizează numai cu acordul administratorului drumului și fără afectarea vizibilității, siguranței circulației, scurgerii apelor ori posibilității de modernizare a profilului stradal.

5.3 Construcții și funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

5.3.1 Autorizarea construcțiilor și activităților care, prin natura, capacitatea ori destinația lor, pot genera incendii, explozii, surpări, poluarea aerului, apei sau solului, disconfort olfactiv ori alte efecte periculoase se face numai pe baza studiilor, evaluărilor și avizelor prevăzute de legislația aplicabilă.

5.3.2 Documentația va identifica sursele de risc, receptorii vulnerabili, scenariile de accident, măsurile de prevenire și limitare, distanțele de protecție, accesul pentru intervenție, soluțiile de evacuare și monitorizare și efectele cumulative cu activitățile existente ori propuse în vecinătate.

5.3.3 Funcțiunile de producție, depozitare, activitățile agrozootehnice, gospodăria comunală și infrastructurile tehnice se amplasează astfel încât să fie compatibile cu locuirea, instituțiile de învățământ și sănătate, serviciile sociale și celelalte funcțiuni sensibile.

5.3.4 Pentru activitățile zootehnice și avicole se vor asigura distanțele și protecțiile stabilite prin normele și avizele competente, platforme impermeabile, colectarea controlată a dejecțiilor și apelor uzate, gestionarea deșeurilor, controlul emisiilor și mirosurilor și separarea fluxurilor tehnologice de circulațiile publice.

5.3.5 Funcțiunile care utilizează sau depozitează substanțe inflamabile, explozive, toxice ori poluante vor asigura măsurile de securitate la incendiu, prevenirea contaminării solului și apelor, capacitatea de reținere a scurgerilor accidentale și accesul neobstrucționat al serviciilor de urgență.

5.3.6 Condițiile de autorizare se stabilesc prin certificatul de urbanism pe baza funcțiunii și capacității declarate. Modificarea procesului tehnologic, creșterea capacității sau schimbarea substanțelor utilizate impune reanalizarea compatibilității și a măsurilor de protecție.

5.3.7 Nu se autorizează o funcțiune generatoare de risc dacă măsurile propuse nu demonstrează reducerea riscului la nivelul acceptat de autoritățile competente sau dacă efectele reziduale sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă și cu utilizările sensibile din zonă.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

5.4.1 Se interzice autorizarea construcțiilor care, prin dimensiuni sau destinație, presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice și financiare demonstrate ale administrației publice locale ori ale investitorilor și pentru care nu este asigurată sursa legală de finanțare.

5.4.2 Autorizarea este condiționată de demonstrarea capacității rețelelor și instalațiilor de a prelua consumurile și evacuările generate, pe baza avizelor operatorilor. Simpla existență a unei rețele în vecinătate nu dovedește capacitatea de racordare.

5.4.3 Autoritatea competentă poate condiționa autorizarea de stabilirea prealabilă, prin contract, a obligației investitorului de a realiza integral sau parțial lucrările de extindere, redimensionare ori protecție a echipării edilitare necesare investiției.

5.4.4 În zonele deservite de sisteme publice se asigură racordarea la rețelele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică și, după caz, la rețeaua de gaze naturale. Soluțiile individuale sau colective locale se admit numai în condițiile legii și ale avizelor sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor și nu pot afecta terenurile învecinate.

5.4.5 Apele uzate se colectează și se evacuează controlat. Se interzic deversarea neepurată în sol, șanțuri sau cursuri de apă, infiltrarea necontrolată și amplasarea instalațiilor individuale fără verificarea condițiilor hidrogeologice și sanitare.

5.4.6 Apele pluviale se gestionează prioritar în interiorul parcelei prin retenție, infiltrare și evacuare controlată, cu păstrarea culoarelor naturale de scurgere. Debitele evacuate nu vor produce eroziuni, băltiri, instabilitatea terenului sau prejudicii proprietăților și infrastructurilor învecinate.

5.4.7 Se păstrează libere servituțile, culoarele tehnice și accesele necesare exploatării, întreținerii și intervenției asupra rețelilor. Construcțiile, împrejurimile și amenajările nu pot împiedica accesul operatorilor la instalațiile publice.

5.4.8 Fiecare investiție va asigura spații igienice și accesibile pentru colectarea separată a deșeurilor, dimensionate potrivit funcțiunii și integrate astfel încât să nu afecteze circulația, sănătatea populației ori calitatea spațiului public.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

5.5.1 Autorizarea construcțiilor și schimbărilor de destinație se face numai dacă funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea dominantă, utilizările admise și condiționările stabilite pentru UTR, zona sau subzona funcțională în care este situat terenul.

5.5.2 Compatibilitatea se verifică împreună cu toate zonele de reglementare suplimentară suprapuse. Încadrarea funcțională permisă prin UTR nu înlătură interdicțiile ori condițiile rezultate din riscuri naturale, servituți tehnice, protecții sanitare, căi de comunicație, patrimoniu, ape, fond forestier, aria naturală protejată sau obiective de utilitate publică.

5.5.3 Funcțiunile care produc trafic greu, zgomot, vibrații, emisii, mirosuri, praf, deșeuri sau riscuri de incendiu și explozie se separă și se protejează față de locuințe și funcțiuni sensibile conform studiilor și avizelor competente.

5.5.4 Extinderea, modernizarea ori schimbarea tehnologiei unei activități existente se admite numai dacă nu agravează disfuncționalitățile și dacă măsurile propuse reduc ori mențin în limitele admise efectele asupra sănătății, mediului, siguranței și circulației.

5.5.5 Pentru funcțiunile nereglementate expres sau pentru situațiile în care compatibilitatea nu poate fi stabilită direct din prezentul RLU, autorizarea se suspendă până la clarificarea regimului prin documentația, studiul sau avizul prevăzut de lege. Lipsa unei interdicții exprese nu echivalează cu admiterea automată.

5.5.6 Realizarea unei documentații urbanistice subsecvente nu poate înlătura servituțile, interdicțiile definitive și cerințele de siguranță ori protecție stabilite prin lege și prin documentațiile de rang superior.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

5.6.1 Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă procentul de ocupare a terenului nu depășește valoarea maximă stabilită pentru UTR, zona sau subzona funcțională aplicabilă și dacă sunt respectate toate celelalte condiții de construire.

5.6.2 POT se calculează pentru parcela care constituie amplasamentul autorizării, potrivit definiției și regulilor de calcul din legislația în vigoare. Construcțiile existente care se mențin și construcțiile propuse se iau în considerare cumulativ.

5.6.3 Dacă terenul este afectat de zone neconstruibile, servituți, protecții sau reglementări suplimentare care impun un POT inferior, o amprentă limitată ori interdicție de construire, se aplică regimul mai restrictiv.

5.6.4 Încadrarea în POT nu conferă prin ea însăși drept de construire. Autorizarea este condiționată și de compatibilitatea funcțională, stabilitatea terenului, protecțiile aplicabile, retrageri, regimul de înălțime, CUT, accese, parcaje, spații verzi și capacitatea utilităților.

5.6.5 Depășirea POT prin autorizație de construire sau PUD este interzisă. Orice modificare printr-o documentație urbanistică se poate analiza numai în cazurile și limitele permise de lege și nu poate diminua cerințele de siguranță, protecție și interes public stabilite prin prezentul PUG și RLU.

5.7 Lucrări de utilitate publică și protejarea interesului public

5.7.1 Se interzice autorizarea altor construcții pe terenurile și în coridoarele rezervate prin documentațiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică.

5.7.2 Lucrările de utilitate publică se autorizează numai pe baza documentațiilor aprobate potrivit legii, a proiectelor tehnice, a avizelor și acordurilor necesare și a unui drept legal asupra terenului. Delimitarea urbanistică nu înlocuiește documentația cadastrală și titlul juridic.

5.7.3 Înscrierea unui obiectiv în PUG nu transferă proprietatea și nu declară automat utilitatea publică a unei investiții. Terenurile private se dobândesc cu prioritate prin mijloace amiabile; exproprierea se poate iniția numai pentru o lucrare declarată de utilitate publică, în condițiile legii și cu despăgubire.

5.7.4 Pentru obiectivele publice reprezentate în PUG se vor individualiza cadastral amplasamentul, accesul, parcajele, rețelele, servituțile și zonele de protecție. Dacă obiectivul ocupă numai o parte din imobil, limita necesară implementării se stabilește prin documentație cadastrală și proiect tehnic.

5.7.5 Până la realizarea obiectivului public, utilizările existente pot continua numai dacă nu presupun construcții permanente noi, nu sporesc valoarea sau dificultatea eliberării amplasamentului și nu împiedică accesul, proiectarea ori executarea lucrării rezervate.

5.7.6 Coridoarele rețelilor, lucrărilor hidrotehnice, căilor de comunicație și echipamentelor publice se mențin libere de construcții și amenajări incompatibile. Se păstrează accesul pentru exploatare, întreținere, intervenție și modernizare.

5.7.7 Investițiile economice private reprezentate în planșele PUG nu dobândesc caracter de utilitate publică numai prin includerea lor în documentație. Pentru acestea, PUG stabilește funcțiunea, compatibilitatea, accesul, echiparea și protecțiile, iar realizarea se face în regim juridic privat.

5.7.8 Orice modificare a amplasamentului sau a coridorului unui obiectiv de utilitate publică se realizează prin documentația și procedura prevăzute de lege, cu menținerea continuității funcționale și fără diminuarea nivelului de serviciu și siguranță publică.



6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 - Dispoziții generale

- Amplasarea și conformarea construcțiilor se realizează cu respectarea cumulativă a:
- planșei de reglementări urbanistice și a fișei UTR aplicabile;
- prezentului regulament;
- Regulamentului general de urbanism;
- Codului civil;
- normelor de igienă și sănătate publică;
- reglementărilor privind securitatea la incendiu;
- zonelor de siguranță și protecție instituite pentru căile de comunicație și rețelele tehnico-edilitare;
- condițiilor rezultate din relieful terenului, studiile geotehnice și zonele de risc.
- Prevederile specifice UTR se aplică prioritar față de regulile generale ale prezentului capitol. În toate cazurile se aplică cerința legală sau tehnică mai restrictivă.
- Retragerile se măsoară în plan orizontal, perpendicular pe limita de proprietate sau pe aliniament, până la conturul exterior finit al construcției, inclusiv elementele construite în consolă.
- În sensul prezentului capitol, H reprezintă înălțimea fațadei considerate, măsurată de la cota terenului amenajat până la cornișă sau atic.

6.2 - Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea construcțiilor va respecta condițiile de orientare stabilite pentru fiecare categorie funcțională prin anexa nr. 3 la Regulamentul general de urbanism.
- În cazul locuințelor se va asigura însorirea încăperilor de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate pentru o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, respectarea condițiilor de însorire se demonstrează prin studiu de însorire.
- Studiul de însorire, cerințele de iluminare naturală sau condițiile particulare ale amplasamentului pot determina distanțe mai mari decât minimele prevăzute în prezentul regulament.

6.3 - Amplasarea față de drumurile publice

- Amplasarea construcțiilor va respecta ampriza, zonele de siguranță și protecție ale drumurilor, precum și profilele transversale existente sau propuse prin PUG.
- Se interzice amplasarea construcțiilor permanente în:
- ampriza drumurilor existente;
- terenurile rezervate pentru lărgirea, modernizarea sau realizarea drumurilor;
- zonele necesare amenajării intersecțiilor;

- zonele în care ar fi afectate vizibilitatea și siguranța circulației;
- zonele necesare șanțurilor, rigolelor, podețelor și lucrărilor de stabilizare sau apărare a drumurilor.
- Limitele dintre domeniul public și proprietățile private, precum și distanțele dintre împrejurimi și construcții se stabilesc prin planșa de reglementări, profilele stradale și avizul administratorului drumului. Distanțele nu se vor determina exclusiv prin raportare la axul existent al carosabilului.
- Accesele, împrejuririle, bransamentele, lucrările edilitare, panourile și celelalte amenajări din zona drumului se autorizează numai cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului.
- Porțile și barierele nu se vor deschide peste domeniul public și nu vor afecta circulația pietonală ori carosabilă.

6.4 - Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată.
- În zonele cu fronturi construite coerente, clădirile noi se vor amplasa la alinierea predominantă a clădirilor existente. Retragera diferită este permisă numai dacă nu afectează caracterul și continuitatea frontului stradal.
- În zonele de locuințe în care planșa de reglementări sau fișa UTR nu stabilește o linie obligatorie și nu există un front construit coerent, clădirea principală se va amplasa la o distanță de 4,00–6,00 m față de aliniament.
- Înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală dintre clădire și aliniamentul situat pe latura opusă a străzii, cu excepțiile permise de legislația urbanistică.
- Pe parcelele de colț se vor respecta condițiile de amplasare față de ambele aliniamente, precum și triunghiurile de vizibilitate stabilite prin avizul administratorului drumului.
- Spațiul rezultat din retragerea față de aliniament va fi tratat prioritar ca grădină de fațadă și spațiu plantat. În acest spațiu sunt permise accesele, aleile, bransamentele, împrejuririle și amenajările neacoperite admise prin fișa UTR.

6.5 - Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Pentru zonele de locuințe, zonele centrale și zonele mixte se vor respecta următoarele retrageri:
- față de limitele laterale, pentru clădirile izolate: minimum $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- față de limita posterioară: minimum 5,00 m;
- pentru fațadele cu ferestre sau balcoane orientate spre proprietatea vecină se vor respecta suplimentar condițiile privind vederea către fondul învecinat stabilite prin Codul civil.
- Reducerea retragerii laterale este permisă numai pentru fațade fără goluri aferente încăperilor de locuit sau activităților permanente, dacă fișa UTR permite aceasta și sunt respectate Codul civil și cerințele de securitate la incendiu.
- Amplasarea pe limita laterală este permisă numai:
- în regim cuplat sau înșiruit prevăzut expres prin fișa UTR;
- pentru alipirea la un calcan existent, fără depășirea nejustificată a dimensiunilor acestuia;

- cu respectarea securității la incendiu și evacuarea apelor exclusiv pe parcela proprie.
- Pentru construcțiile productive, agroindustriale și de depozitare, retragerea față de limitele parcelei va fi de minimum $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Față de o parcelă ocupată de locuințe, funcțiuni publice sau alte funcțiuni sensibile, construcțiile productive și de depozitare se vor retrage cu minimum 7,00 m, fără a înlătura obligația respectării distanțelor sanitare rezultate din legislația specială.
- Se interzice cuplarea la calcan a unei locuințe cu o clădire productivă sau de depozitare.
- Clădirile de cult se vor retrage cu minimum 10,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, dacă fișa UTR nu stabilește o cerință mai restrictivă.
- Anexele gospodărești pot fi amplasate pe limita de proprietate sau cuplate la alte anexe numai dacă sunt respectate prevederile Codului civil, normele sanitare și cerințele de securitate la incendiu.
- Apele provenite de pe acoperișuri, platforme și suprafețe amenajate vor fi colectate și evacuate fără afectarea proprietăților învecinate sau a domeniului public și fără destabilizarea terenului.

6.6 – Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă

- Distanța dintre clădirile nealăturate amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum $H/2$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- În incintele productive și de depozitare, distanța dintre corpurile de clădire va fi de minimum $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Distanțele vor fi majorate atunci când este necesar pentru:
 - intervenția autospecialelor;
 - limitarea propagării incendiilor;
 - asigurarea însoririi și iluminării naturale;
 - accesul pentru întreținere și salvare;
 - protecția față de zgomot, emisii sau alte incompatibilități funcționale;
 - adaptarea la panta terenului și prevenirea instabilității versanților.

6.7 – Construcții existente neconforme

- Pentru construcțiile existente care nu respectă retragerile stabilite prin prezentul regulament sunt permise lucrările de întreținere, reparații, consolidare și eficientizare energetică, cu condiția să nu fie agravată neconformitatea existentă.
- Extinderile, supraetajările și corpurile noi vor respecta retragerile aplicabile la data autorizării.
- Desființarea unei construcții neconforme nu conferă dreptul reconstruirii pe aceeași amprentă, cu excepția situațiilor reglementate expres prin fișa UTR sau prin legislația privind protejarea patrimoniului.

6.8 – Verificarea respectării retragerilor

- Documentația pentru autorizare va evidenția distinct:
- aliniamentul și limitele cadastrale;



-
- retragerile propuse;
 - distanțele față de construcțiile învecinate;
 - înălțimile clădirilor utilizate la calcul;
 - zonele de siguranță și protecție aplicabile;
 - panta terenului și lucrările necesare pentru stabilizarea amplasamentului, după caz.
 - Acordul proprietarilor vecini nu înlocuiește avizele obligatorii și nu permite nerespectarea prezentului RLU, a normelor sanitare sau a cerințelor de securitate la incendiu.
 - Atunci când studiile de specialitate sau avizele impun distanțe mai mari, acestea devin obligatorii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la drumul public

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute legal constituită, conform destinației construcției și cu permiterea intervenției mijloacelor de stingere a incendiilor, potrivit art. 25 din Regulamentul general de urbanism.
- Caracteristicile, numărul și organizarea acceselor carosabile se stabilesc în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism, normelor de securitate la incendiu și normelor de proiectare rutieră în vigoare.
- Orice acces nou, modificat sau utilizat în zona unui drum public se realizează numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces emise de administratorul drumului, după caz, fără afectarea siguranței și fluenței circulației.
- Accesul se amplasează și se conformează astfel încât să nu afecteze zona de siguranță a drumului, triunghiurile de vizibilitate, șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile rutiere, traseele pietonale sau lucrările de protecție și stabilitate ale drumului.

Dimensionarea și funcționarea acceselor carosabile

- Accesele trebuie să permită, în condiții de siguranță, intrarea, ieșirea, întoarcerea și intervenția vehiculelor corespunzătoare funcțiunii: autoturisme, vehicule de aprovizionare, salubritate, ambulanță și autospeciale de intervenție.
- Pentru locuințe și parcelări se respectă configurațiile prevăzute de anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism. Aleea semicarosabilă cu lungimea de până la 25,00 m va avea minimum 3,50 m lățime; pentru lungimi mai mari se asigură supralărgiri de depășire și spațiu de întoarcere, conform anexei și normelor tehnice aplicabile.
- În cazul accesului carosabil printr-un gang al clădirii, acesta va avea minimum 3,00 m lățime și 3,50 m înălțime liberă. Accesul destinat intervenției se menține permanent liber, fără porțiuni care reduc gabaritul normat.
- Pentru funcțiunile cu public, instituții, învățământ, sănătate, cultură, comerț, producție, depozitare, gospodărie comunală și sport/agrement se organizează, atunci când capacitatea și normele funcționale o impun, accese distincte sau fluxuri controlate pentru public, personal, aprovizionare, evacuare și intervenție.
- Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății, iar staționarea necesară controlului accesului se va realiza în incintă, fără ocuparea carosabilului, trotuarului, acostamentului sau șanțului.

Accese pietonale și accesibilitate

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces pietonal, potrivit importanței și destinației construcției, în condiții de siguranță și continuitate față de rețeaua publică.
- Pentru clădirile de utilitate publică, căile de acces, străzile și drumurile publice, spațiile de parcare și construcțiile pentru care legea impune accesibilizarea, traseele se proiectează pentru



accesul neîngrădit al persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu Legea nr. 448/2006 și reglementările tehnice aplicabile.

- Accesul pietonal nu va fi întrerupt de trepte, praguri, rampe auto, capace, mobilier sau alte obstacole neadaptate. Traversările acceselor auto vor fi tratate astfel încât prioritatea, vizibilitatea și continuitatea pietonală să fie recognoscibile.
- În zonele cu acces public se vor asigura, după caz, rampe, suprafețe antiderapante, ghidaj tactil, semnalizare și locuri de parcare adaptate, conform cerințelor legale aplicabile.

Accesul pentru intervenție și situații speciale

- Accesul autospecialelor se dimensionează și se menține conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism, reglementărilor privind securitatea la incendiu și cerințelor specifice funcțiunii.
- Pentru zonele cu risc de inundare, alunecare, eroziune, instabilitate sau alte riscuri identificate, traseul și cota acceselor vor respecta studiile de specialitate și măsurile aprobate, fără a bloca scurgerea apelor ori lucrările de apărare.
- Funcțiunile cu acces controlat sau regim special își vor organiza accesele potrivit avizelor instituțiilor competente, fără a diminua siguranța rețelei publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Principiul racordării la rețele

- Autorizarea construcțiilor se admite numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică, în condițiile art. 27 din Regulamentul general de urbanism și ale legislației sectoriale.
- Soluția de echipare se stabilește prin proiectul de specialitate și avizele operatorilor, în raport cu funcțiunea, consumurile, capacitatea rețelelor și etapa de dezvoltare a localității. Prezentele reguli nu presupun existența unei rețele într-o anumită zonă; aceasta se confirmă prin avizul operatorului.
- Pentru construcțiile care nu se pot racorda imediat la rețeaua publică, soluțiile individuale ori colective sunt admise numai în cazurile și condițiile prevăzute de lege, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului și cu obligația de racordare la rețeaua publică atunci când aceasta devine disponibilă.

Apă potabilă, canalizare și ape pluviale

- Fiecare construcție care generează necesar de apă sau ape uzate va dispune de o sursă legală de apă potabilă și de o soluție conformă de colectare, evacuare și, după caz, epurare a apelor uzate.
- În lipsa temporară a rețelei publice, puțurile, fântânile, bazinele etanșe vidanjabile și sistemele individuale se amplasează și se execută potrivit normelor de igienă și sănătate publică și legislației de mediu și gospodărire a apelor. Se vor respecta distanțele sanitare stabilite de norme în vigoare și de studiile hidrogeologice aplicabile amplasamentului.
- Este interzisă evacuarea apelor uzate neepurate pe teren, în șanțuri, rigole, cursuri de apă ori în sistemul de colectare a apelor pluviale.
- Apele pluviale se gestionează prioritar în interiorul parcelei prin soluții de retenție, infiltrare controlată sau evacuare autorizată, fără producerea de bălțiri, eroziuni, alunecări ori deversări asupra proprietăților vecine și fără afectarea drumurilor publice.
- Separarea, preepurarea și evacuarea apelor tehnologice, cu grăsimi, hidrocarburi ori alte substanțe, se realizează conform avizelor operatorilor și autorităților competente.

Energie, comunicații și gaze

- Alimentarea cu energie electrică, comunicații electronice, gaze naturale și alte utilități se realizează pe baza soluțiilor și avizelor operatorilor autorizați, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție.
- Rețelele de energie electrică și comunicații amplasate pe domeniul public se vor realiza, de regulă, în subteran, în condițiile art. 28 din Regulamentul general de urbanism și ale normelor sectoriale. Excepțiile justificate tehnic se soluționează prin avizele și aprobările prevăzute de lege.
- Posturile de transformare, regulatoarele, fridele, căminele, contoarele și celelalte echipamente se amplasează în incinte, nișe sau spații tehnice accesibile operatorului, fără îngustarea traseelor pietonale, afectarea vizibilității rutiere ori deprecierea spațiului public.
- Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție și siguranță ale rețelelor se admite numai în condițiile stabilite de legislația sectorială și de avizul deținătorului rețelei.



Extinderi de rețele și suportarea costurilor

- Extinderea sau mărirea capacității rețelelor publice se realizează în condițiile contractelor încheiate cu operatorii și ale legislației serviciilor comunitare de utilități publice.
- Cheltuielile pentru bransamente și racorduri, precum și celelalte obligații financiare se stabilesc potrivit legii și contractelor aplicabile; RLU nu transferă prin el însuși proprietatea ori sarcina financiară asupra unei anumite părți.
- Pentru parcelări de peste 12 loturi se admite autorizarea numai dacă se adoptă o soluție de echipare colectivă care respectă normele legale de igienă și protecție a mediului, potrivit art. 30 din Regulamentul general de urbanism.

Salubritate și integrarea echipamentelor

- Fiecare parcelă sau incintă va asigura în interior un spațiu pentru colectarea separată a deșeurilor, dimensionat funcțiunii și capacității, ușor accesibil serviciului de salubritate și ecranat față de spațiul public, fără riscuri sanitare.
- Traseele și construcțiile edilitare se coordonează între ele, cu arborii, împrejmuirile, accesele, fundațiile și lucrările de drum, astfel încât intervențiile de mentenanță să fie posibile și să nu fie afectate elementele protejate.
- Lucrările de echipare vor include refacerea terenului, carosabilului, trotuarelor și spațiilor verzi afectate, la un nivel de calitate cel puțin egal cu cel anterior intervenției.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Condiții generale de construibilitate

- Forma, suprafața și dimensiunile parcelei trebuie să permită amplasarea construcțiilor cu respectarea simultană a alinierii și retragerilor, acceselor, intervenției în caz de incendiu, parcajelor, echipării edilitare, însoririi, spațiilor verzi și indicatorilor urbanistici ai UTR/SZF.
- Parcelele rezultate prin operațiuni noi vor avea acces legal și funcțional la un drum public și o formă regulată ori adaptată justificat reliefului și contextului rural, fără fâșii reziduale, fundături nefuncționale sau enclave lipsite de acces și echipare.
- Este interzisă autorizarea unei operațiuni de dezmembrare, alipire sau reparcelare care creează ori agravează neconformități pentru lotul rezultat, lotul inițial rămas sau construcțiile existente.

Condițiile minime pentru parcelări

- Prin parcelare se înțelege, în sensul art. 30 din Regulamentul general de urbanism, divizarea unui teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- Pentru fiecare lot rezultat, frontul la stradă va fi de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate.
- Suprafața minimă va fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite și de 200 m² pentru clădiri izolate sau cuplate.
- Adâncimea parcelei va fi cel puțin egală cu lățimea acesteia. Condițiile de front, suprafață și proporție se îndeplinesc cumulativ.
- Dacă fișa UTR/SZF stabilește suprafețe, fronturi sau adâncimi mai mari, se aplică valorile din fișa UTR/SZF.
- Pentru parcelări de peste 12 loturi se adoptă o soluție de echipare colectivă, în condițiile art. 30 din Regulamentul general de urbanism.

Situații existente și operațiuni cadastrale

- Parcelele constituite legal anterior intrării în vigoare a prezentului RLU se analizează individual, prin certificatul de urbanism și documentația de autorizare, în raport cu regimul juridic, data constituirii, fișa UTR/SZF și toate condițiile de siguranță și construibilitate aplicabile.
- Subdimensionarea unei parcele existente nu constituie, prin ea însăși, derogare de la retrageri, securitate la incendiu, acces, igienă, însorire, echipare, POT, CUT sau spațiu verde.
- Alipirea parcelor se poate solicita atunci când este necesară pentru atingerea condițiilor de construibilitate. Dezmembrarea exclusiv cadastrală nu conferă loturilor rezultate drept de construire dacă acestea nu îndeplinesc reglementările urbanistice.
- Parcelele de colț vor păstra liberă zona necesară vizibilității și siguranței circulației, stabilită prin avizul administratorului drumului și proiectul de specialitate.
- Pe terenurile în pantă, operațiunile de parcelare vor asigura accesul sigur, stabilitatea fiecărui lot, evacuarea controlată a apelor pluviale și evitarea fragmentării culoarelor naturale de scurgere.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Obligația de asigurare a spațiilor verzi

- Autorizația de construire va cuprinde obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 și anexei nr. 6 la Regulamentul general de urbanism.
- Suprafața minimă se determină prin aplicarea cumulativă a anexei nr. 6 la Regulamentul general de urbanism și a fișei UTR/SZF; se respectă valoarea mai mare. La funcțiuni mixte, necesarul se calculează pe componente, dacă fișa UTR nu dispune altfel.
- Spațiile verzi se realizează preponderent pe sol natural, cu vegetație adaptată condițiilor locale. Suprafețele minerale, platformele, parcajele și circulațiile nu se contabilizează ca spațiu verde plantat, cu excepția soluțiilor recunoscute expres de reglementările aplicabile.
- Plantarea se coordonează cu rețelele edilitare, vizibilitatea rutieră, însorirea, securitatea la incendiu, stabilitatea versanților și cerințele de întreținere. Se vor utiliza plantații de protecție pentru separarea funcțiunilor incompatibile și limitarea prafului, zgomotului, eroziunii și impactului vizual.

Destinația construcției	Spații verzi și plantate
Administrative și financiar-bancare	minimum 15% sau minimum 10%, potrivit subcategoriei funcționale prevăzute de RGU
Comerciale	2-5% din suprafața totală a terenului
Cult	dimensionare potrivit amplasării și condițiilor RLU/UTR
Culturale	10-20% din suprafața totală a terenului
Sănătate	aliniamente de protecție și suprafețe plantate dimensionate potrivit categoriei prevăzute de RGU
Sport	minimum 30% din suprafața totală a terenului
Turism și agrement	minimum 25% din suprafața totală a terenului
Locuințe	minimum 2 m ² /locuitor
Industriale	minimum 20% din suprafața totală a terenului, inclusiv aliniamente de protecție

Tabel 1 - Necesarul de spații verzi și plantate în funcție de destinația construcției

Protecția spațiilor verzi reglementate

- Schimbarea destinației, reducerea suprafeței ori strămutarea terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism este interzisă în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 și ale Legii nr. 24/2007.
- Pe spațiile verzi reglementate se admit numai lucrările și obiectivele permise de Legea nr. 24/2007, în condițiile unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde, acolo unde legea o cere, fără depășirea limitei cumulative de ocupare prevăzute de lege.

- Intervențiile vor conserva vegetația valoroasă, stabilitatea terenului și continuitatea ecologică. Tăierea, transplantarea sau înlocuirea arborilor se realizează numai cu avizele și măsurile compensatorii prevăzute de legislația aplicabilă.
- Spațiile verzi publice vor asigura accesibilitate, siguranță, iluminat și mobilier adecvate funcțiunii, fără afectarea rolului ecologic dominant.

Regimul general al împrejuririlor

- Se pot autoriza împrejuriri opace necesare protecției împotriva intruziunilor, separării unor servicii funcționale sau asigurării protecției vizuale, precum și împrejuriri transparente, decorative ori gard viu, potrivit art. 35 din Regulamentul general de urbanism.
- Aspectul împrejuririlor se supune aceluiași exigențe de calitate și integrare ca aspectul exterior al construcțiilor. Materialele, ritmul, cromatica și proporțiile se vor armoniza cu caracterul rural, relieful și frontul stradal existent.
- La aliniament se recomandă împrejuriri transparente ori gard viu, cu soclu redus, pentru menținerea relației vizuale cu spațiul public. Împrejuririle opace cu înălțimi mai mari de 2,00 m nu sunt recomandate, cu excepția situațiilor impuse de securitate, protecție sanitară, tehnologică ori de regimul special al funcțiunii.
- Înălțimea, transparența și materialele stabilite distinct prin fișa UTR/SZF sunt obligatorii. Pentru zonele cu destinație specială, gospodărie comună, producție, infrastructură ori alte funcțiuni controlate se aplică suplimentar cerințele instituțiilor competente.
- Împrejuririle din sârmă ghimpată, lame tăietoare sau alte elemente periculoase orientate spre drumuri și spații publice sunt interzise.

Amplasarea și execuția împrejuririlor

- Împrejuririle se amplasează exclusiv pe limita cadastrală a proprietății, fără ocuparea domeniului public, după materializarea limitei de către o persoană autorizată atunci când aceasta nu este certă.
- Împrejuririle și porțile nu vor afecta vizibilitatea în intersecții și la accese, scurgerea apelor, șanțurile, podețele, rețelele edilitare, accesul la hidranți, echipamentele publice sau traseele de intervenție.
- Porțile se deschid spre interiorul proprietății. Retragerile locale ale porților se dimensionează astfel încât vehiculele care așteaptă accesul să nu staționeze pe partea carosabilă sau pe traseul pietonal.
- Împrejuririle laterale și posterioare pot fi opace pentru protecția intimității, cu respectarea Codului civil, securității la incendiu, condițiilor de însorire și prescripțiilor UTR/SZF.
- Se recomandă integrarea firidelor și contoarelor în împrejurire, cu acces permanent pentru operatori și fără elemente proeminente periculoase spre spațiul public.

Documentarea conformității la autorizare

- Planul de situație va evidenția limitele cadastrale, categoria și profilul drumului, toate accesele, razele și spațiile de manevră relevante, traseele pietonale accesibile, rețelele și zonele lor de protecție, platforma de deșuri, sistemul de gestionare a apelor pluviale, suprafața de spațiu verde și împrejuririle.



-
- Memoriul va prezenta calculul suprafețelor verzi, modul de îndeplinire a cerințelor de acces și intervenție, soluția de utilități și concordanța cu fișa UTR/SZF. Avizele administratorilor de drum și rețele se atașează în cazurile prevăzute de lege.
 - Orice neconcordanță între ridicarea topografică, situația cadastrală și situația existentă din teren se clarifică înaintea autorizării; lipsurile de date nu se completează prin prezumții..



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

11.1 Cadru legal

Zonificarea funcțională reprezintă împărțirea teritoriului administrativ în suprafețe caracterizate printr-o funcțiune dominantă existentă sau propusă. O zonă funcțională poate fi alcătuită și din mai multe suprafețe distincte spațial, dacă acestea au aceeași funcțiune dominantă și sunt supuse aceluiași tip general de reglementare.

Zonele funcționale constituie nivelul principal de clasificare a utilizării terenurilor. Acestea evidențiază destinația dominantă a terenurilor și construcțiilor — locuire, activități economice, instituții publice, circulații, spații verzi, agricultură, fond forestier, echipare edilitară și altele — și asigură corelarea dintre situația existentă, propunerile de dezvoltare, planșele de reglementări urbanistice și Regulamentul local de urbanism.

Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale unei zone funcționale, delimitate atunci când în interiorul acesteia există diferențe relevante privind:

- tipul sau intensitatea funcțiunilor;
- caracterul țesutului construit;
- regimul de construire și morfologia parcelară;
- POT, CUT și regimul de înălțime;
- condițiile de amplasare și retragerile;
- accesibilitatea și echiparea edilitară;
- servituțile, protecțiile sau riscurile aplicabile;
- caracterul existent, propus, protejat, restructurabil ori destinat extinderii.

Delimitarea unei subzone este justificată numai dacă diferența identificată produce reguli urbanistice distincte. Nu este necesară fragmentarea artificială a unei zone atunci când toate terenurile pot fi reglementate prin aceleași prescripții. Reglementările concrete din RLU — utilizări admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise, caracteristicile parcelelor, retragerile, înălțimile, POT, CUT, accesele, parcajele, echiparea edilitară, spațiile verzi și condițiile speciale — se atribuie la nivelul subzonelor funcționale propuse. Această regulă se corelează cu structura anexelor nr. 5 și nr. 6 privind datele spațiale aferente documentației.

11.1.1 Clasificarea zonelor funcționale din cadrul UAT Colți

Tabelul următor prezintă nomenclatorul general al zonelor funcționale prevăzut de structura datelor spațiale. Prezența unui cod în nomenclator nu confirmă existența zonei respective în UAT Colți. Zonele și subzonele efectiv reglementate sunt exclusiv cele identificate în tabelul 11.1.2, în matricea UTR-ZF-SZF și în geometria oficială a planșelor PUG.



Cod	Zonă funcțională	Descriere sintetică
ZF0 1	Zonă aflată permanent sub ape	Cursuri și acumulări de apă reprezentate ca suprafețe permanente, inclusiv terenurile ocupate efectiv de acestea.
ZF0 2	Fond forestier	Terenuri incluse în fondul forestier și suprafețe cu utilizare silvică, supuse regimului juridic și tehnic specific.
ZF0 3	Terenuri agricole	Terenuri cu utilizare agricolă: arabil, pășuni, fânețe, plantații sau alte folosințe agricole.
ZF0 4	Unități agrozootehnice	Ferme, complexe zootehnice, platforme agricole și construcții destinate producției, depozitării ori procesării primare agricole.
ZF0 5	Echipare tehnico-edilitară	Gospodării de apă, stații de tratare sau epurare, stații electrice, platforme și alte obiective edilitare.
ZF0 6	Căi de comunicație și transporturi	Infrastructura rutieră, feroviară și celelalte suprafețe aferente transporturilor.
ZF0 7	Zonă centrală	Teritoriu cu rol reprezentativ, administrativ și comunitar, caracterizat prin concentrarea funcțiunilor publice, comerciale și de servicii.
ZF0 8	Zonă mixtă	Zonă în care coexistă funcțiuni compatibile — de regulă locuire, servicii, comerț și instituții — fără ca una să le excludă pe celelalte.
ZF0 9	Zonă de instituții publice	Terenuri și construcții destinate administrației, sănătății, învățământului, culturii, cultului și serviciilor sociale.
ZF1 0	Zonă de comerț și servicii	Activități comerciale, profesionale, administrative private, alimentație publică și alte servicii compatibile cu vecinătățile.
ZF1 1	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	Locuințe individuale sau colective și dotări compatibile necesare vieții cotidiene.
ZF1 2	Zonă de unități industriale și de depozitare	Activități productive, ateliere, logistică și depozitare, diferențiate după impact și compatibilitatea cu zonele învecinate.
ZF1 3	Zonă de gospodării comunale	Cimitire, platforme și instalații de gospodărire comunală, inclusiv obiective pentru gestionarea deșeurilor.
ZF1 4	Zonă de spații verzi, sport și agrement	Parcuri, grădini publice, scuaruri, baze sportive și amenajări pentru recreere.
ZF1 5	Zonă cu destinație specială	Obiective și terenuri supuse unui regim special, conform competențelor instituțiilor abilitate.
ZF1 6	Zonă de exploatare a resurselor naturale	Perimetre pentru exploatarea autorizată a resurselor minerale sau a altor resurse naturale.
ZF1 7	Zonă de terenuri neproductive	Terenuri degradate ori lipsite de utilizare productivă, până la stabilirea unor măsuri de recuperare sau reconversie.
ZF1 8	Alte zone definite de specificul teritoriului	Categorie utilizabilă numai pentru situații locale justificate care nu pot fi încadrate corect în ZF01–ZF17.

Tabel 2 - Clarificarea zonelor funcționale și subzonelor funcționale conform anexelor nr. 5 și nr. 6 privind datele spațiale aferente Ordinului nr. 904/2023

Zonificarea funcțională organizează teritoriul administrativ al comunei Colți în categorii determinate de utilizarea dominantă existentă sau propusă și permite corelarea planșelor de reglementări cu prescripțiile Regulamentului local de urbanism. Zonele funcționale reprezintă cadrul general de utilizare a terenurilor, iar subzonele funcționale introduc diferențieri necesare atunci când caracterul construcțiilor, parcelarul, intensitatea utilizării, accesibilitatea ori condițiile de protecție impun reguli



distincte. Această organizare facilitează aplicarea coerentă a reglementărilor la autorizare și urmărirea modificărilor propuse asupra structurii teritoriale a localităților componente.

ZF01 cuprinde suprafețele permanent acoperite de ape, iar ZF02 include terenurile aparținând fondului forestier, care dețin o pondere importantă în structura teritoriului administrativ al comunei Colți. ZF03 reunește terenurile agricole, în timp ce ZF04 este destinată unităților agrozootehnice și activităților aferente. ZF05 cuprinde obiectivele și platformele de echipare tehnico-edilitară. ZF06 este rezervată infrastructurii de transport, fiind reprezentată în UAT Colți prin infrastructura rutieră și suprafețele aferente acesteia.

ZF07 identifică zona centrală, diferențiată în centru administrativ-comunal și centru comunal secundar și caracterizată prin concentrarea funcțiunilor reprezentative, publice, comerciale și de servicii. ZF08 permite asocierea controlată a mai multor funcțiuni compatibile și a activităților locale. ZF09 cuprinde instituțiile publice și serviciile de interes general, diferențiate în funcțiuni de educație, sănătate și asistență socială, administrație publică, culte și cultură.

ZF10 este destinată comerțului și serviciilor, iar ZF11 locuirii și funcțiunilor complementare, cu diferențierea locuințelor individuale cu regim redus de înălțime de locuințele individuale izolate față de contextul rural.

ZF12 grupează activitățile industriale și de depozitare, care necesită evaluarea compatibilității cu zonele învecinate. ZF13 cuprinde gospodăriile comunale, inclusiv cimitirele și obiectivele destinate salubrității și utilităților comunale. ZF14 este destinată spațiilor verzi, sportului și agrementului, incluzând spații verzi publice și amenajări sportive și recreative.

ZF15 reunește terenurile și obiectivele cu destinație specială. ZF16 este aferentă exploatării resurselor naturale, numai în perimetre delimitate și autorizate potrivit legii, iar ZF17 identifică terenurile neproductive sau degradate. ZF18 permite evidențierea altor utilizări determinate de specificul local, numai pe baza unei justificări urbanistice explicite.

Subzonele funcționale trebuie delimitate numai când diferența de utilizare produce prescripții distincte. Pentru fiecare subzonă, RLU trebuie să precizeze utilizările admise, condiționate și interzise, caracteristicile parcelelor, amplasarea construcțiilor, accesele, echiparea edilitară, indicatorii urbanistici și condițiile speciale. Codurile și denumirile trebuie păstrate identic în planșe, baza GIS, bilanțul teritorial și piesele scrise.



11.1.2 Clasificarea subzonelor funcționale din cadrul UAT Colți

Zonă funcțională	Denumire ZF	Subzonă funcțională	Denumire SZF	Funcțiune/Categoria de folosință dominantă
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Ape
ZF02	Zonă de fond forestier	Nu este cazul	Nu este cazul	Pădure
ZF03	Zonă de terenuri agricole	Nu este cazul	Nu este cazul	Agricol
ZF04	Zonă de unități agrozootehnice	SZF04.1	Ferme zootehnice	Zootehnic
ZF04	Zonă de unități agrozootehnice	SZF04.2	Ferme agricole/depozitare agricolă	Agricol
ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZF06.1	Căi de comunicație rutiere	Circulații
ZF07	Zonă centrală	SZF07.1	Centru administrativ-comunal	Mixt
ZF07	Zonă centrală	SZF07.2	Centru comunal secundar	Mixt
ZF08	Zonă mixtă	SZF08.1	Mixt activități locale	Mixt
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.1	Administrație publică	Administrație
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.2	Sănătate	Sănătate
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.3	Învățământ	Învățământ
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.4	Cultură	Cultură
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.5	Culte	Cult
ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	Locuire
ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.2	Locuințe individuale izolate față de contextul rural	Locuire
ZF13	Zonă de gospodării comunale	SZF13.1	Salubritate și utilități comunale	Gospodărie comunală
ZF13	Zonă de gospodării comunale	SZF13.2	Cimitire	Gospodărie comunală
ZF14	Zonă de spații verzi	SZF14.1	Spații verzi publice	Spații verzi



	sport și agrement			
ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.2	Spații destinate sportului și agrementului	Sport și agrement
ZF15	Zonă cu destinație specială	Nu este cazul	Nu este cazul	Destinație specială
ZF17	Zonă de terenuri neproductive	Nu este cazul	Nu este cazul	Teren neproductiv

Tabel 3 - Clarificarea zonelor funcționale și subzonelor funcționale conform anexelor nr. 5 și nr. 6 privind datele spațiale generate pentru UAT Colți

11.1.3 Corelarea UTR - ZF - SZF

Cod UTR	Denumire UTR	ZF corelată	SZF corelată
A	Zonă aflată permanent sub ape	ZF01	Nu se aplică
Li	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	ZF11	SZF11.1
Le	Locuințe individuale izolate față de contextul rural	ZF11	SZF11.2
Fa	Ferme agricole/depozitare agricolă	ZF04	SZF04.1; SZF04.2
Cr	Căi de comunicație rutiere	ZF06	SZF06.1
Cc1	Centru administrativ-comunal	ZF07; ZF08; ZF09; ZF11	SZF07.1; SZF09.1-SZF09.4; SZF11.1
Cc2	Centru comunal secundar	ZF07; ZF08; ZF09; ZF11	SZF07.2; SZF09.1-SZF09.4; SZF11.1
M1	Mixt activități locale	ZF08	SZF08.1
Ip	Instituții și servicii publice	ZF09	SZF09.1; SZF09.2; SZF09.3; SZF09.4
Gc1	Gospodărie comunală	ZF13	SZF13.1; SZF13.2
Sv	Spații verzi publice	ZF14	SZF14.1
Svs	Spații destinate sportului și agrementului	ZF14	SZF14.2
Ds	Zonă cu destinație specială	ZF15	Nu se aplică

Tabel 4 - Corelare Unități teritoriale de referință - Zone funcționale - Subzone funcționale

Reglementările se aplică pe geometria oficială din planșa RU1 și din planșele detaliate RU2-RU4. Dacă lista textuală nu coincide cu geometria avizată, diferența se soluționează înaintea autorizării prin corelarea bazei GIS, a planșelor de reglementări și a RLU, fără extinderea prin analogie a unui drept de construire.



12. Zone de reglementare suplimentară

Zonele de reglementare suplimentară reprezintă suprafețe asupra cărora se suprapun condiții speciale de protecție, siguranță, utilizare sau construire. Acestea nu înlocuiesc UTR-ul, ZF sau SZF, ci se aplică împreună cu acestea. În cazul suprapunerii mai multor regimuri, condițiile se cumulează, iar cerința mai restrictivă prevalează.

Cod unic de identificare al zonei de reglementare suplimentară / de restricții (Cod_ZRS și Cod_ZF_ZRS)	Tipul / Categoria zonei de reglementare suplimentară (Tip_ZRS și Tip_ZF_ZRS)
ZRS01	Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)
ZRS02	Zonă naturală protejată de interes național
ZRS03	Zonă naturală protejată de interes internațional
ZRS04	Zonă naturală protejată de interes local
ZRS05	Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice
ZRS06	Zonă cu risc de alunecări
ZRS07	Zonă centrală
ZRS08	Zonă protecție țărm
ZRS09	Zonă de risc la inundații
ZRS10	Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape
ZRS11	Zonă de protecție lucrări hidrotehnice
ZRS12	Zonă protecție construcții și rețele tehnico-edilitare
ZRS13	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații feroviare
ZRS14	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere
ZRS15	Zonă de protecție - circulații navale
ZRS16	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații aeriene
ZRS17	Zonă de protecție obiective cu destinație specială
ZRS18	Zonă de protecție/siguranță SEVESO
ZRS19	Zonă de protecție sanitară
ZRS20	Zonă de regenerare urbană
ZRS21	Zonă de restructurare urbană
ZRS22	Obiective de utilitate publică
ZRS23	Circulația terenurilor
ZRS24	Zonă de protecție rețele de apă
ZRS25	Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică
ZRS26	Zonă de protecție rețele de canalizare și ape uzate
ZRS27	Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale
ZRS28	Zonă de protecție linii telecomunicații



ZRS29	Zonă cu interdicție permanentă de construire
ZRS30	Zonă cu interdicție temporară de construire
ZRS31	Zonă amplasare accent de înălțime
ZRS32	Zonă construită protejată
ZRS33	Alt tip de reglementare sau de restricție

Tabel 5 - Clasificarea zonelor de reglementare suplimentară aferente cadrului legal emis de Anexa 5 și 6 de date spațiale prin Ordin 904/2023

Zonele de reglementare suplimentară/de restricții reprezintă suprafețe asupra cărora se suprapun condiții speciale de protecție, siguranță, utilizare sau construire, determinate de caracteristicile naturale și construite ale teritoriului, de existența infrastructurilor, a obiectivelor de interes public ori de necesitatea prevenirii riscurilor. În conformitate cu structura anexelor nr. 5 și nr. 6 privind datele spațiale aferente documentației, acestea sunt codificate prin codurile ZRS01–ZRS33, utilizate în structura seturilor de date spațiale ale prezentului PUG. Sursa oficială: art. 15 și art. 17 din normele tehnice.

Zonele ZRS nu înlocuiesc zonificarea funcțională, ci se aplică suplimentar acesteia. Un teren poate aparține unei zone funcționale și, simultan, uneia sau mai multor zone de reglementare suplimentară. În această situație, reglementările se aplică în mod cumulativ, iar autorizarea intervențiilor se realizează cu respectarea condiției celei mai restrictive, atunci când aceasta este impusă de legislația specială, studiile de fundamentare sau avizele autorităților competente.

Clasificarea cuprinde zone destinate protecției patrimoniului natural și construit, precum ariile Natura 2000, ariile protejate și zonele monumentelor istorice; zone expuse riscurilor naturale, precum alunecările de teren și inundațiile; zone de siguranță și protecție aferente apelor, lucrărilor hidrotehnice, căilor feroviare, drumurilor, infrastructurii aeriene și obiectivelor cu destinație specială; precum și zone de protecție pentru rețelele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Sunt evidențiate distinct zonele de protecție sanitară și SEVESO, zonele de regenerare sau restructurare urbană, obiectivele de utilitate publică, terenurile supuse circulației juridice și zonele construite protejate.

Codurile ZRS29 și ZRS30 exprimă interdicțiile permanente, respectiv temporare de construire. Interdicția temporară se menține până la eliminarea cauzei care a determinat-o, realizarea studiilor ori lucrărilor necesare și îndeplinirea condițiilor stabilite prin avize. ZRS31 permite identificarea zonelor în care poate fi amplasat un accent de înălțime, iar ZRS33 se utilizează numai pentru reglementări sau restricții care nu pot fi încadrate justificat în categoriile anterioare.

Delimitarea fiecărei zone se realizează grafic, pe baza surselor oficiale, studiilor de specialitate și avizelor, iar prin RLU se stabilesc funcțiunile admise, admise condiționat și interzise, condițiile de construire, servituțile și documentațiile necesare autorizării. Codul standardizează informația urbanistică, dar nu substituie regimul juridic și tehnic aplicabil fiecărui amplasament.

12.1 Zone de reglementare suplimentară prevăzute la nivelul PUG Colți

Cod ZRS	Denumire ZRS	Cod ZRSD	Denumire ZRSD	Bază	Reglementare
ZRS02	Rezervație științifică, monument al naturii și rezervație naturală	ZRSD02	Zonă naturală protejată de interes național	Legea nr. 5/2000; HCJ Buzău nr. 13/1995	Limita oficială și regimul de protecție
ZRS05	Protecția	ZRSD05.1;	Protecție în	Legea nr.	100 m în intravilan și 200 m



	monumentelor istorice și a siturilor arheologice	ZRSD05.2	intravilan; protecție în extravilan	422/2001; OG nr. 43/2000	în extravilan numai în lipsa unei delimitări aprobate; limita de specialitate prevalează
ZRS07	Zonă centrală	ZRSD07.1; ZRSD07.2	Centru administrativ-comunal; centru comunal secundar	RLU și planșa RU	Reguli de centralitate și integrare în caracterul rural
ZRS10	Protecția zonelor permanent sub ape	ZRSD10.1	Protecția cursurilor de apă mici și medii	Legea apelor nr. 107/1996	5 m pentru albie sub 10 m; 15 m pentru albie între 10 și 50 m, dacă avizul nu stabilește altfel
ZRS14	Siguranța și protecția căilor de comunicație rutiere	ZRSD14.1; ZRSD14.2; ZRSD14.3	Drumuri naționale, județene și comunale	OG nr. 43/1997	22 m DN; 20 m DJ; 18 m DC, de la ax până la limita zonei de protecție; în UAT Colți nu este confirmat un DN
ZRS19	Protecție sanitară	ZRSD19.1	Protecția cimitirelor	Legea nr. 102/2014 și HG nr. 741/2016	Minimum 100 m față de zonele de locuit, dacă actele/avizele aplicabile nu stabilesc altfel
ZRS25	Protecția transportului și alimentării cu energie electrică	ZRSD25.1	Transport energie electrică aeriană	Norma tehnică din 20 decembrie 2019; aviz operator	Culoar de 24 m pentru infrastructura reprezentată sau limita stabilită prin aviz

Tabel 6 - Zone de reglementare suplimentară propuse pentru UAT Colți

12.2 Măsurile detaliate prevăzute în cadrul zonelor de reglementare suplimentară

12.2.1 ZRS02 - Rezervație științifică, monument al naturii și rezervație naturală

ZRS02 se aplică Rezervației naturale „Chihlimbarul de Buzău”, nominalizată în Legea nr. 5/2000 pentru comuna Colți, cu suprafața de referință de 2,52 ha. Suprafața din actul de desemnare nu înlocuiește delimitarea spațială oficială actualizată. În interiorul limitei oficiale și în zona de contact se admit numai intervenții compatibile cu obiectivele de conservare și cu actele de reglementare de mediu.

Sunt interzise construcțiile, excavările, depozitățile, captările, modificările de relief, circulațiile motorizate neorganizate și activitățile turistice care pot afecta valorile geologice, naturale sau peisagere. Amenajările de vizitare, semnalizare și informare se realizează cu impact redus, pe baza avizelor competente și fără extinderea necontrolată a suprafețelor construite.

12.2.2 ZRS05 - Zonă de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice

ZRS05 se aplică Ansamblului rupestru de la Aluniș, cod LMI BZ-II-a-A-02352, Bisericii rupestre „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul”, cod LMI BZ-II-m-A-02352.01, chiliilor rupestre, cod LMI BZ-II-m-A-02352.02, Necropolei Monteoru de la Colți - Vârful Bâi/Vârful Băi, cod LMI BZ-I-s-B-02218 și RAN 46448.01, precum și celorlalte descoperiri ori zone de potențial arheologic confirmate prin studii și evidențe oficiale.

Limita stabilită prin clasare, studiu istoric/arheologic sau documentație avizată prevalează. În lipsa unei delimitări aprobate se aplică regimul tranzitoriu indicat în documentație, respectiv 100 m în intravilan și 200 m în extravilan. Intervențiile asupra monumentelor, în zonele lor de protecție și în siturile arheologice se autorizează numai cu avizul autorității competente în domeniul culturii. Se protejează relieful, perspectivele, traseele istorice, materialitatea, scara și caracterul rural al cadrului construit.

12.2.3 ZRS07 – Zonă centrală

ZRS07 cuprinde centrul administrativ-comunal și centrul comunal secundar delimitate prin planșa de reglementări. Se admit administrație, educație, sănătate, cultură, culte, servicii publice, comerț și servicii de proximitate, locuire și spații publice compatibile. Se urmăresc continuitatea fronturilor, accesibilitatea pietonală, parcare organizată, integrarea dotărilor și păstrarea scării rurale.

Sunt interzise activitățile poluante, depozitarea de mare capacitate, traficul greu generat permanent, materialele și reclamele stridente și orice intervenție care afectează caracterul reprezentativ al centrului ori perspectivele către patrimoniu și peisaj.

12.2.4 ZRS10 – Zonă de protecție a cursurilor de apă

ZRS10 se aplică albiilor și fâșiilor de protecție aferente cursurilor de apă. Pentru cursurile mici și medii se utilizează valorile de 5 m pentru albiile cu lățimea sub 10 m și 15 m pentru albiile cu lățimea între 10 m și 50 m, numai în măsura în care avizul de gospodărire a apelor sau delimitarea oficială nu stabilește o altă limită.

Sunt interzise ocuparea albiei, reducerea secțiunii de scurgere, obturarea șanțurilor și podețelor, depozitarea deșeurilor, evacuarea apelor uzate neepurate și lucrările care împiedică accesul pentru întreținere. Traversările și lucrările de apărare se execută pe bază de proiect de specialitate și aviz.

12.2.5 ZRS14 – Zonă de siguranță și protecție a căilor de comunicație rutiere

ZRS14 se aplică drumurilor comunale DC69, DC70, DC71, DC78 și DC89, străzilor locale și celorlalte drumuri reprezentate în planșa finală. Inventarul cartat al drumurilor comunale însumează aproximativ 18,56 km. Pentru zonele de protecție se utilizează categoriile și distanțele din OG nr. 43/1997 și din tabelul de reglementare: 20 m pentru drumuri județene și 18 m pentru drumuri comunale, măsurați de la ax până la limita zonei de protecție. Valoarea de 22 m pentru drumuri naționale rămâne neaplicabilă în lipsa unui DN confirmat pe teritoriul UAT.

Orice acces, împrejmuire, bransament, panou, plantație sau construcție din zona drumului se autorizează cu avizul administratorului. Sunt interzise lucrările care afectează vizibilitatea, scurgerea apelor, stabilitatea taluzurilor, siguranța circulației ori posibilitatea modernizării profilului.

12.2.6 ZRS19 – Zonă de protecție sanitară a cimitirelor

ZRS19 se aplică cimitirelor reprezentate în documentație. Se menține o distanță de protecție sanitară de minimum 100 m față de zonele de locuit, dacă avizul sanitar ori situația juridică și tehnică nu impun o condiție mai restrictivă. În zona de protecție se limitează funcțiunile sensibile și se admit circulații, spații verzi, parcaje și lucrări edilitare compatibile.

Extinderea cimitirelor este condiționată de studiu hidrogeologic, acces, drenaj, împrejmuire, spații verzi și avizele prevăzute de lege.

12.2.7 ZRS25 – Zonă de protecție pentru transportul și alimentarea cu energie electrică

ZRS25 se aplică infrastructurii electrice aeriene reprezentate în documentație. Pentru rețeaua indicată se utilizează culoarul de protecție de 24 m sau limita stabilită prin avizul operatorului, dacă aceasta diferă. În interiorul zonei sunt limitate construirea, săpăturile, depozitarea, plantarea arborilor de talie înaltă și orice activitate care poate afecta siguranța sau accesul pentru exploatare.

Rețelele noi, inclusiv alimentarea cu gaze naturale propusă prin strategia tehnico-edilitară, se realizează numai pe baza proiectului tehnic și a avizului operatorului. Reprezentarea în PUG rezervă traseul urbanistic, dar nu certifică executarea investiției și nu înlocuiește zonele de siguranță stabilite de normele sectoriale.





IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Zone funcționale în intravilan

Prevederile prezentului capitol se aplică zonelor funcționale din intravilan împreună cu fișa UTR și cu toate ZRS/ZRSD incidente amplasamentului. Limita intravilanului propus este de 247,23 ha, în cadrul teritoriului administrativ de 3.494,46 ha. Includerea unui teren în intravilan nu conferă automat drept de construire; acesta rezultă numai după verificarea accesului la un drum public, posibilității de echipare edilitară, stabilității terenului, regimului juridic, servituților și zonelor de protecție aplicabile.

În interiorul fiecărei zone funcționale, reglementările se diferențiază prin subzonele funcționale stabilite în planșele de reglementări. Utilizările, indicatorii urbanistici și condițiile de construire se aplică potrivit subzonei funcționale și UTR-ului în care este situat amplasamentul.

ZF04 – Zonă de unități agrozootehnice. Se admit ferme zootehnice, ferme agricole, construcții pentru depozitarea și procesarea primară a produselor agricole și activități conexe cu impact controlat. Autorizarea este condiționată de respectarea distanțelor de protecție sanitară, gestionarea controlată a dejecțiilor și deșeurilor, colectarea apelor uzate, asigurarea accesului pentru intervenții și separarea circulațiilor tehnologice față de zonele sensibile.

- **SZF04.1 – Ferme zootehnice.** Se admit adăposturi pentru animale, spații pentru furaje, platforme și instalații pentru colectarea și gestionarea dejecțiilor, spații veterinare, construcții administrative și tehnice necesare exploatației și alte amenajări direct legate de activitatea zootehnică. Amplasarea se condiționează de respectarea zonelor de protecție sanitară, de existența unei soluții controlate pentru dejecții, ape uzate și mortalități animale și de asigurarea accesului utilajelor și autospecialelor. Se interzic evacuarea necontrolată a apelor uzate, depozitarea dejecțiilor direct pe sol și amplasarea activităților care produc disconfort incompatibil cu locuințele, instituțiile publice, obiectivele turistice sau zonele protejate învecinate.
- **SZF04.2 – Ferme agricole/depozitare agricolă.** Se admit magazine, silozuri, șoproane, sere, solarii, spații pentru utilaje, construcții pentru sortarea, condiționarea, ambalarea și depozitarea produselor agricole, precum și spații administrative aferente exploatației. Activitățile de procesare sunt admise numai la scară compatibilă cu zona și fără efecte poluante asupra vecinătăților. Accesele tehnologice, platformele de manevră, parcajele și spațiile pentru încărcare-descărcare se realizează în interiorul incintei. Se interzic depozitarea necontrolată, activitățile industriale poluante și schimbarea funcțiunii fără verificarea compatibilității urbanistice.

ZF06 – Zonă de căi de comunicație și transporturi. Se admit drumuri, străzi, trotuare, rigole, șanțuri, podețe, parcaje, refugii, amenajări pentru siguranța circulației și rețele tehnico-edilitare amplasate coordonat. Orice intervenție se corelează cu ZRS14, cu profilul transversal reglementat și cu avizul administratorului drumului. Sunt interzise construcțiile și amenajările care afectează vizibilitatea, scurgerea apelor, siguranța circulației sau posibilitatea modernizării infrastructurii.

- **SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere.** Subzona cuprinde amprizele drumurilor, străzilor și circulațiilor locale, acostamentele, trotuarele, șanțurile, rigolele, podețele, zidurile de sprijin, parcajele publice și celelalte amenajări aferente. Se admit lucrări de modernizare, consolidare, lărgire, corectare a traseului, stabilizare a versanților, realizare a trotuarelor și pistelor pentru biciclete, amenajare a stațiilor de transport public și introducerea coordonată a rețelelor tehnico-edilitare. Accesele la proprietăți se autorizează cu avizul administratorului drumului și fără

afectarea continuității șanțurilor și a scurgerii apelor. Se interzic ocuparea neautorizată a amprizei, amplasarea construcțiilor care reduc vizibilitatea și realizarea acceselor necontrolate.

ZF07 – Zonă centrală. Se admit administrație publică, dotări comunitare, cultură, culte, educație, sănătate și asistență socială, servicii, comerț de proximitate, locuire și spații publice compatibile cu rolul de centralitate. Intervențiile trebuie să contribuie la coerența fronturilor, la protejarea caracterului rural, la accesibilitatea pietonală și la organizarea corespunzătoare a acceselor, parcajelor și spațiilor publice.

- **SZF07.1 – Centru administrativ-comunal.** Subzona reprezintă nucleul administrativ și principalul centru de servicii al comunei Colți. Se admit sediul administrației publice locale, instituții și servicii publice, unități de educație, sănătate, asistență socială, cultură, culte, comerț de proximitate, servicii, spații publice, spații verzi și locuințe compatibile. Se urmăresc consolidarea caracterului reprezentativ, continuitatea traseelor pietonale, accesibilizarea instituțiilor, organizarea parcajelor și integrarea mobilierului urban și a spațiilor plantate. Sunt interzise activitățile poluante, depozitarea de mare capacitate, circulațiile tehnologice incompatibile și construcțiile discordante cu scara rurală.
- **SZF07.2 – Centru comunal secundar.** Subzona asigură deservirea locală a satelor componente și poate cuprinde dotări publice, unități de cultură, culte, educație, servicii, comerț de proximitate, spații publice și locuințe. Intervențiile trebuie să păstreze caracterul rural și relația dintre construcții, parcelar, stradă și peisaj. Dotările și serviciile se dimensionează în raport cu populația deservită și cu accesibilitatea locală. Sunt interzise activitățile generatoare de poluare, trafic greu sau disconfort incompatibil cu funcțiunile centrale.

ZF08 – Zonă mixtă. Se admite mixajul controlat dintre locuire, servicii locale, turism de scară redusă, comerț, alimentație publică, ateliere nepoluante și dotări compatibile cu mediul rural. Accesele, parcajele, aprovizionarea și spațiile tehnice se rezolvă în interiorul parcelei, fără afectarea circulației publice și fără producerea de disconfort pentru locuințele învecinate.

- **SZF08.1 – Mixt activități locale.** Se admit locuințe, pensiuni și structuri de cazare de capacitate redusă, servicii turistice, comerț de proximitate, alimentație publică, activități meșteșugărești, ateliere nepoluante, birouri, servicii profesionale și dotări comunitare. Funcțiunile se pot realiza independent sau în aceeași incintă, cu condiția compatibilității dintre ele. Activitățile economice trebuie să se integreze în scara localității și să nu genereze zgomot, mirosuri, emisii, trafic greu sau program de funcționare incompatibil cu locuirea. Parcajele, aprovizionarea, depozitarea și colectarea deșeurilor se rezolvă în interiorul proprietății.

ZF09 – Zonă de instituții publice. Se admit funcțiuni de administrație, educație, sănătate și asistență socială, cultură și culte. Capacitatea obiectivelor, indicatorii urbanistici, organizarea incintei, accesibilitatea pentru persoanele cu mobilitate redusă și necesarul de parcaje se stabilesc potrivit subzonei funcționale și normelor specifice funcțiunii.

- **SZF09.1 – Educație.** Se admit unități de învățământ, grădinițe, școli, centre educaționale, ateliere didactice, biblioteci, săli multifuncționale, terenuri de sport, spații de joacă și construcții anexe necesare funcționării acestora. Incintele trebuie să asigure acces pietonal și auto sigur, evacuare în caz de urgență, spații exterioare protejate, iluminat și condiții de accesibilitate. Se interzic funcțiunile care produc zgomot, poluare, trafic greu sau riscuri incompatibile cu activitatea educațională.
- **SZF09.2 – Sănătate și asistență socială.** Se admit dispensare, cabinete medicale, farmacii, puncte sanitare, centre de îngrijire, locuințe protejate, servicii sociale și spații administrative și tehnice

aferente. Amplasarea și organizarea se realizează cu respectarea normelor sanitare, a accesului autospecialelor, a accesibilității pentru persoanele cu mobilitate redusă și a condițiilor de colectare a deșeurilor medicale, după caz. Se interzic funcțiunile incompatibile cu protecția sanitară și cu cerințele de liniște și siguranță.

- **SZF09.3 - Administrație publică.** Se admit sedii ale administrației publice, servicii publice, poliție, spații pentru relații cu publicul, arhive, săli de ședințe, birouri, parcaje și amenajări exterioare aferente. Se asigură accesul public distinct, accesul personalului și al autospecialelor, precum și posibilitatea evacuării în condiții de siguranță. Intervențiile trebuie să consolideze caracterul reprezentativ și să permită integrarea clădirilor în spațiul public central.
- **SZF09.4 - Culte și cultură.** Se admit biserici, paraclise, case parohiale, cămine culturale, muzee, centre culturale, centre de informare, spații expoziționale, biblioteci, săli pentru evenimente și amenajări exterioare aferente. În cazul monumentelor istorice, siturilor arheologice și zonelor lor de protecție, intervențiile se autorizează cu respectarea ZRS05 și a avizelor autorităților competente în domeniul culturii. Sunt interzise intervențiile care afectează monumentele, siturile, perspectivele valoroase sau caracterul cultural și spiritual al amplasamentului.

ZF11 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Se admit locuințe individuale, anexe gospodărești, servicii de proximitate, cazare turistică de scară redusă și activități agricole complementare care nu produc poluare, riscuri sau disconfort pentru vecinătăți. Sunt interzise industria poluantă, depozitarea de mare capacitate, activitățile generatoare de trafic greu și locuințele colective de tip bloc. Construirea se adaptează reliefului, caracterului rural și parcelarului existent.

- **SZF11.1 - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime.** Se admit locuințe individuale permanente sau sezoniere, anexe gospodărești, garaje, mici spații pentru servicii de proximitate, cazare turistică de capacitate redusă, grădini și activități agricole familiale. Construcțiile trebuie să respecte caracterul rural, relația cu strada, parcelarul și scara fondului construit. Accesele, parcajele și utilitățile se rezolvă în interiorul parcelei. Sunt interzise locuințele colective de tip bloc, activitățile industriale și funcțiunile care produc disconfort peste limitele proprietății.
- **SZF11.2 - Locuințe individuale izolate față de contextul rural.** Se admit locuințe individuale și funcțiuni complementare numai pe amplasamente cu acces legal, stabilitate geotehnică demonstrată și posibilitate reală de echipare edilitară. Construirea trebuie să limiteze dispersia necontrolată, fragmentarea peisajului și ocuparea versanților instabili, a culoarelor de scurgere, a fondului forestier sau a zonelor protejate. Se condiționează autorizarea de adaptarea construcției la relief, de rezolvarea apelor pluviale și uzate în interiorul proprietății și de menținerea vegetației valoroase. Nu se admite extinderea prin analogie a dreptului de construire asupra terenurilor învecinate.

ZF13 - Zonă de gospodării comunale. Se admit cimitire, instalații și echipamente pentru utilități comunale, salubritate și alte infrastructuri tehnice necesare funcționării localităților. Autorizarea este condiționată de respectarea zonelor de protecție sanitară, de mediu și de exploatare, de asigurarea accesului tehnic și de prevenirea contaminării solului și apelor.

- **SZF13.1 - Salubritate și utilități comunale.** Se admit gospodării de apă, rezervoare, stații de pompare, stații și instalații pentru tratarea sau epurarea apelor, platforme de colectare controlată, instalații tehnice, rețele edilitare și construcții necesare exploatarea acestora. Incintele trebuie să dispună de acces tehnic, împrejmuire, măsuri de protecție sanitară și soluții pentru prevenirea poluării solului și apelor. Funcțiunile se autorizează cu avizele operatorilor și autorităților competente.



- **SZF13.2 - Cimitire.** Se admit cimitire, capele, construcții funerare, alei, spații plantate, împrejurimi și dotări administrative și tehnice aferente. Se respectă zona de protecție sanitară stabilită prin ZRS19, condițiile hidrogeologice și normele sanitare aplicabile. Extinderea se admite numai după verificarea regimului juridic, a accesului, a condițiilor de teren și a compatibilității cu locuințele și sursele de apă.

ZF14 - Zonă de spații verzi, sport și agrement. Se admit parcuri, scuaruri, plantații, terenuri de sport, spații de joacă, trasee pietonale, mobilier urban și construcții ușoare complementare funcțiunii dominante. Amenajările trebuie să conserve vegetația valoroasă, să asigure drenajul terenului și să fie compatibile cu relieful și peisajul local. Reducerea sau schimbarea nelegală a destinației spațiilor verzi este interzisă.

- **SZF14.1 - Spații verzi publice.** Se admit parcuri, scuaruri, plantații, grădini publice, trasee pietonale, puncte de odihnă, mobilier urban, iluminat public și construcții ușoare strict necesare funcționării spațiului verde. Se urmăresc menținerea și completarea vegetației, conectarea spațiilor verzi la rețeaua verde-albastră și utilizarea unor amenajări adaptate peisajului local. Se interzic ocuparea prin construcții incompatibile, depozitarea și reducerea nelegală a suprafețelor verzi.
- **SZF14.2 - Spații destinate sportului și agrementului.** Se admit terenuri de sport, spații de joacă, amenajări recreative, vestiare, grupuri sanitare, tribune de capacitate redusă, alei, parcaje și construcții ușoare complementare. Amenajările trebuie să asigure accesul în siguranță, evacuarea, iluminatul, protecția față de proprietățile învecinate și gestionarea apelor pluviale. Funcțiunile comerciale sunt admise numai dacă sunt subordonate activității sportive sau de agrement.

ZF15 - Zonă cu destinație specială. Pentru această zonă nu este instituită o subzonă funcțională distinctă. Utilizările, construcțiile și amenajările se stabilesc potrivit regimului juridic al terenului, funcțiunii obiectivului și avizelor instituției competente. Accesul, protecțiile și condițiile de construire se stabilesc prin normele speciale aplicabile. Indicatorii urbanistici nu se extind prin analogie din alte UTR-uri.

ZF17 - Zonă de terenuri neproductive. Pentru această zonă nu este instituită o subzonă funcțională distinctă. Sunt prioritare lucrările de stabilizare, drenaj, combatere a eroziunii, împădurire, înierbare și reconstrucție ecologică. Construirea se admite numai după demonstrarea stabilității amplasamentului prin studii de specialitate și confirmarea compatibilității cu planșele de reglementări, cu funcțiunea propusă și cu zonele de risc și protecție aplicabile.



V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Categorii de terenuri în extravilan

ZF01 – Zone acoperite de ape

Domeniu de aplicare

Zona funcțională ZF01 cuprinde albiile minore ale cursurilor de apă, suprafețele ocupate permanent de ape, lacurile, acumulările, canalele, lucrările hidrotehnice și terenurile aferente acestora, astfel cum sunt identificate cadastral, prin planurile de gospodărire a apelor și prin planșele de reglementări urbanistice.

Reglementările pentru ZF01 se fundamentează pe Legea apelor nr. 107/1996 și pe Regulamentul general de urbanism și se aplică împreună cu avizele autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor.

Utilizări admise

- menținerea și utilizarea albiilor minore pentru curgerea naturală a apelor;
- lucrări de întreținere, decolmatare și igienizare a albiilor, realizate în condițiile stabilite de autoritatea competentă în domeniul gospodăririi apelor;
- lucrări de regularizare, recalibrare, consolidare și protecție a malurilor;
- diguri, apărări de mal, praguri de fund, acumulări și alte lucrări hidrotehnice;
- lucrări de prevenire și combatere a inundațiilor;
- lucrări pentru asigurarea tranzitării debitelor și pentru înlăturarea obstacolelor care împiedică scurgerea apelor;
- instalații hidrometrice, lucrări de monitorizare a debitelor și a calității apei;
- lucrări de renaturare, reconstrucție ecologică și refacere a vegetației ripariene;
- prize, captări, evacuări și alte lucrări de gospodărire a apelor autorizate conform legii;
- poduri, podețe, traversări de conducte și rețele tehnico-edilitare, în condițiile obținerii avizului și autorizației de gospodărire a apelor.

Utilizări admise cu condiționări

- traversarea cursurilor de apă cu drumuri, căi ferate, conducte, cabluri și alte rețele, numai în baza documentațiilor tehnice și a avizului de gospodărire a apelor;
- executarea lucrărilor de captare, derivație, evacuare sau modificare a regimului de curgere, numai în baza avizelor și autorizațiilor emise de autoritatea competentă;
- amplasarea obiectivelor de utilitate publică ce nu pot fi amplasate în alte zone, numai dacă nu este afectată capacitatea de transport a albiei și nu crește riscul de inundare;
- activități de pescuit, agrement sau turism cu impact redus, numai în zonele stabilite și fără afectarea regimului juridic și hidraulic al cursului de apă;
- lucrări temporare necesare executării sau întreținerii infrastructurilor, cu obligația refacerii terenului și a secțiunii de scurgere;
- exploatarea agregatelor minerale numai în perimetre autorizate, pe baza actelor de reglementare în domeniul gospodăririi apelor, mediului și resurselor minerale.

Utilizări interzise

- amplasarea locuințelor, construcțiilor de producție, depozitare, comerț sau servicii în albia minoră;
- realizarea de construcții permanente care împiedică sau reduc secțiunea de scurgere a apelor;
- depozitarea pământului, deșeurilor, materialelor de construcție, gunoierului de grajd sau substanțelor poluante;
- evacuarea neautorizată a apelor uzate;
- executarea de umpluturi, terasamente sau obstacole care pot devia cursul apei sau pot crește riscul de inundare;
- desființarea, degradarea sau modificarea neautorizată a lucrărilor hidrotehnice;
- plantarea arborilor sau realizarea altor lucrări care împiedică accesul pentru întreținerea cursurilor de apă și a lucrărilor hidrotehnice;
- orice activitate care poate produce poluarea apei, instabilitatea malurilor sau afectarea ecosistemelor acvatice.

Zone de protecție

Zonele de protecție se stabilesc potrivit anexei nr. 2 la Legea apelor nr. 107/1996:

- cursuri de apă cu lățimea sub 10 m: zonă de protecție de 5 m;
- cursuri de apă cu lățimea între 10 și 50 m: zonă de protecție de 15 m;
- cursuri de apă cu lățimea mai mare de 51 m: zonă de protecție de 20 m;
- cursuri de apă regularizate: 2 m, 3 m sau 5 m, în funcție de lățimea cursului;
- cursuri de apă îndiguite: întreaga distanță dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m;
- lacuri naturale: minimum 5 m, la care se adaugă zona stabilită potrivit caracteristicilor concrete;
- canale de derivație: 3 m;
- diguri: 4 m spre interiorul incintei;
- baraje și lucrări-anexă: conform dimensiunilor prevăzute de lege și documentațiilor tehnice.

Lățimile legale sunt diferențiate și nu trebuie înlocuite în RLU cu o retragere generală de 10 m.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: Nu se aplică;
- CUT maxim: Nu se aplică;
- RHmax: Nu se aplică.

Pentru poduri, instalații hidrotehnice, stații de pompare, construcții tehnice și alte obiective admise, dimensiunile și înălțimea se stabilesc prin proiectul tehnic, studiul hidrologic/hidraulic și avizul autorității competente.



ZF02 – Fond forestier

Domeniu de aplicare

Zona ZF02 cuprinde terenurile incluse în fondul forestier național, indiferent de forma de proprietate, precum și terenurile cu păduri, cele destinate împăduririi, terenurile necesare gospodăririi silvice, drumurile forestiere și celelalte categorii stabilite prin Codul silvic.

Fondul forestier se reglementează potrivit Legii nr. 331/2024 privind Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Utilizări admise

- activități de administrare și gospodărire durabilă a pădurilor;
- regenerarea naturală și artificială a arboretelor;
- împăduriri, reîmpăduriri și completarea regenerărilor;
- lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor;
- lucrări de protecție împotriva bolilor, dăunătorilor, incendiilor și fenomenelor naturale;
- exploatarea masei lemnoase în condițiile amenajamentului silvic și ale legislației silvice;
- întreținerea și modernizarea drumurilor forestiere;
- lucrări pentru corectarea torenților, combaterea eroziunii și stabilizarea terenurilor;
- construcții și instalații silvice strict necesare administrării și gospodăririi fondului forestier;
- cantoane, cabane și sedii silvice, pepiniere, depozite temporare și instalații specifice activităților silvice, numai în condițiile Codului silvic;
- activități de cercetare, monitorizare și educație forestieră;
- trasee de acces și amenajări recreative cu impact redus, dacă sunt compatibile cu funcția pădurii și cu amenajamentul silvic.

Utilizări admise cu condiționări

- obiective de utilitate publică de interes național, județean sau local, numai în cazurile prevăzute expres de Codul silvic;
- infrastructuri de transport, energie, apă, canalizare, gaze și telecomunicații, numai după aprobarea ocupării temporare sau a scoaterii definitive din fondul forestier;
- construcții pentru apărare, ordine publică, siguranță națională sau infrastructuri strategice;
- lucrări de gospodărire a apelor și prevenire a riscurilor naturale;
- amenajări turistice, recreative sau sportive numai dacă sunt permise de categoria funcțională a pădurii, de amenajamentul silvic și de legislația ariilor naturale protejate;
- observatoare, refugii, puncte de informare și trasee tematice, fără fragmentarea nejustificată a habitatelor;
- ocuparea temporară a terenurilor forestiere pentru organizări de șantier, intervenții la rețele sau lucrări de infrastructură, cu obligația readucerii terenului la starea inițială;

- lucrări în aria naturală protejată «Chihlimbarul de Buzău» numai după parcurgerea procedurilor de mediu și obținerea avizelor aplicabile.

Scoaterea definitivă și ocuparea temporară sunt permise exclusiv în situațiile și prin procedurile stabilite de Codul silvic, cu acordurile și avizele autorităților silvice competente. Competența de aprobare diferă în funcție de suprafața afectată.

Utilizări interzise

- locuințe permanente sau locuințe de vacanță care nu sunt prevăzute și permise de legislația silvică;
- parcelări pentru dezvoltări rezidențiale;
- activități industriale, comerciale sau de depozitare fără legătură cu gospodărirea silvică;
- schimbarea destinației terenurilor forestiere în afara cazurilor prevăzute de Codul silvic;
- defrișări neautorizate;
- depozitarea deșeurilor;
- exploatarea agregatelor minerale sau a altor resurse fără aprobările specifice;
- activități care produc fragmentarea habitatelor, degradarea solului, poluarea sau afectarea regimului hidrologic;
- amplasarea construcțiilor și amenajărilor fără aprobarea scoaterii definitive sau a ocupării temporare, atunci când aceasta este obligatorie;
- activități incompatibile cu funcțiile de protecție atribuite pădurii prin amenajamentul silvic.

Regulamentul general de urbanism stabilește ca regulă interzicerea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră, cu excepția cazurilor permise de legislația silvică.

Indicatori urbanistici

Valorile înscrise în RLU analizat:

- POT maxim: 2%;
- CUT maxim: 0,02;
- RHmax: nu este stabilit.

Evaluare juridică: valorile POT 2% și CUT 0,02 nu provin din Codul silvic și nu reprezintă indicatori legali generali. Aplicarea lor uniformă tuturor terenurilor forestiere poate produce impresia că orice proprietar are un drept de construire de 2%, ceea ce este juridic incorect.

Formulare recomandată:

- POT maxim: Nu se aplică pentru fondul forestier ca regulă generală;
- CUT maxim: Nu se aplică;
- RHmax: Nu se aplică;
- pentru construcțiile silvice sau obiectivele aprobate conform Codului silvic, ocuparea terenului, suprafața construită și înălțimea se stabilesc prin actul de aprobare, proiectul tehnic, amenajamentul silvic și avizele competente.



ZF03 - Teren agricol

Domeniu de aplicare

Zona ZF03 cuprinde terenurile agricole situate în extravilan: terenuri arabile, pășuni, fânețe, vii, livezi, pepiniere, terenuri cu amenajări de îmbunătățiri funciare și terenuri aferente exploatațiilor agricole.

Regula generală este că noile construcții se amplasează în intravilan. Construirea pe terenurile agricole din extravilan este interzisă, cu excepția obiectivelor expres prevăzute de Legea fondului funciar nr. 18/1991.

Utilizări admise

- cultivarea terenurilor agricole;
- pășunatul și producerea furajelor;
- plantații viticole, pomicole, horticole și pepiniere;
- sere, solare, răsadnițe și ciupercării;
- lucrări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări de irigații, desecare, drenaj, combaterea eroziunii și ameliorarea terenurilor;
- drumuri de exploatare agricolă;
- perdele forestiere de protecție;
- lucrări de întreținere a terenurilor și infrastructurilor agricole;
- activități agricole care nu presupun realizarea unor construcții permanente;
- împădurirea terenurilor agricole, în condițiile procedurii legale aplicabile.

Utilizări admise cu condiționări

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai categoriile de obiective permise expres de art. 92 din Legea nr. 18/1991, între care:

- construcții care servesc activităților agricole și serviciilor conexe;
- depozite de îngrășăminte;
- instalații de compostare;
- silozuri pentru furaje și semințe;
- magazine și șoproane;
- platforme și spații de depozitare a produselor agricole primare;
- sere, solare, răsadnițe și ciupercării;
- adăposturi pentru animale;
- spații administrative aferente activităților agricole;
- anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole;
- amenajări pentru acvacultură;
- obiective de utilitate publică;
- lucrări de regularizare a cursurilor de apă;

- drumuri publice, private și tehnologice;
- anumite capacități de producere a energiei din surse regenerabile, în condițiile și limitele legii.

Autorizarea este condiționată de:

- încadrarea obiectivului într-una dintre excepțiile legale;
- obținerea autorizației de construire;
- aprobarea scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol;
- stabilirea clasei de calitate a terenului;
- avizul direcției pentru agricultură și celelalte avize stabilite prin certificatul de urbanism;
- gruparea construcțiilor, astfel încât să fie afectată o suprafață agricolă cât mai redusă;
- respectarea regimului special aplicabil terenurilor din clasele I și II de calitate.

Pe terenurile agricole din clasele I și II sunt admise numai categoriile restrictive prevăzute expres de art. 92 alin. (3), inclusiv construcțiile agricole, infrastructurile strategice, lucrările de gospodărire a apelor și de îmbunătățiri funciare.

Precizare privind locuința agricultorului

Prevederea actuală din RLU potrivit căreia este permisă „locuința proprie a agricultorului” pe o parcelă de minimum 10.000 mp nu rezultă din Legea nr. 18/1991.

Legea nr. 50/1991 permite, în cadrul anexelor gospodărești ale exploatațiilor agricole, numai **spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole**, nu locuință permanentă.

Prin urmare, formularea trebuie înlocuită astfel:

- sunt admise spații de cazare temporară pentru lucrătorii agricoli, integrate anexelor exploatației agricole;
- se interzice utilizarea acestora ca domiciliu permanent;
- nu se admite dezvoltarea unei locuințe individuale obișnuite în extravilan sub denumirea de „locuința agricultorului”.

Condiții pentru unitățile zootehnice

Distanța generală de 100 m prevăzută în RLU nu este suficientă și nu corespunde tuturor tipurilor de ferme.

Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 stabilește distanțe diferențiate în funcție de specia și capacitatea exploatației, de exemplu:

- ferme de cabaline: 50–100 m;
- ferme de taurine: 50–500 m;
- ferme de păsări: 50–1.000 m;
- ferme de ovine și caprine: 100 m;
- ferme de porci: 100–1.500 m;
- ferme de iepuri: 100–200 m;
- ferme de struți: 500 m.



Distanța aplicabilă se măsoară față de teritoriile protejate și se stabilește potrivit capacității concrete a fermei.

Utilizări interzise

- locuințe individuale permanente, cu excepția introducerii legale a terenului în intravilan;
- locuințe colective;
- parcelări cu scop rezidențial;
- comerț general, centre comerciale și servicii fără legătură cu activitatea agricolă;
- industrie care nu se încadrează într-o excepție legală;
- depozite logistice fără legătură cu exploatarea agricolă;
- depozitarea sau eliminarea neautorizată a deșeurilor;
- platforme betonate care nu sunt necesare obiectivului agricol autorizat;
- construcții turistice și de agrement, în afara cazurilor permise expres de lege;
- construcții amplasate sub pretextul unei activități agricole, dar utilizate în fapt ca locuințe, spații comerciale sau depozite generale;
- ocuparea terenurilor din clasele I și II cu obiective care nu sunt permise expres de lege;
- schimbarea categoriei de folosință și scoaterea din circuitul agricol fără aprobările legale.

Indicatori urbanistici

Valorile înscrise în RLU analizat:

Pentru construcții agricole:

- POT maxim: 10%;
- CUT maxim: 0,10.

Pentru unități zootehnice:

- POT maxim: 30%;
- CUT maxim: 0,40.

Regim de înălțime:

- RHmax: P+1E.

Evaluare juridică: aceste valori nu sunt prevăzute de Legea nr. 18/1991, Legea nr. 50/1991 sau HG nr. 525/1996. Ele pot fi stabilite prin RLU ca limite locale, dar trebuie prezentate ca reglementări urbanistice ale PUG, nu ca valori „conform legislației”.

Formulare recomandată:

Pentru construcțiile care servesc exploatațiilor agricole:

- POT maxim: 10%;
- CUT maxim: 0,10;
- RHmax: P+1E sau maximum 10 m la cornișă/atic;

- pentru silozuri, sere, instalații, echipamente tehnologice și construcții agricole care necesită o înălțime mai mare, RHmax se stabilește prin necesitățile tehnologice demonstrate și avizele competente.

Pentru ferme și unități zootehnice:

- POT maxim: 30%;
- CUT maxim: 0,40;
- RHmax: P+1E pentru clădirile administrative și de cazare temporară;
- pentru hale, adăposturi, silozuri și instalații tehnologice, înălțimea se stabilește prin proiectul tehnologic.

Indicatorii se aplică numai după confirmarea dreptului legal de construire în extravilan și nu extind lista funcțiunilor permise de Legea nr. 18/1991.

ZF06 – Căi de comunicație

Domeniu de aplicare

Zona ZF06 cuprinde terenurile ocupate de:

- drumuri naționale, județene, comunale și locale;
- drumuri de exploatare;
- ampriza, zona de siguranță și zona de protecție a drumurilor;
- poduri, podețe, pasaje, intersecții și lucrări tehnice aferente;
- parări, refugii, platforme de control și spații necesare exploatării infrastructurii.

Utilizări admise

- partea carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole și taluzuri;
- lucrări de construire, modernizare, reabilitare și întreținere a drumurilor;
- lucrări pentru stabilizarea terenului și consolidarea infrastructurii;
- poduri, podețe, pasaje și noduri rutiere;
- lucrări și instalații pentru siguranța circulației;
- parări, refugii și platforme necesare exploatării drumului;
- lucrări de protecție împotriva zgomotului și a poluării;
- perdele și plantații de protecție, fără afectarea vizibilității și a siguranței circulației;
- lucrări pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale;
- construcții și instalații necesare administratorului infrastructurii.

Utilizări admise cu condiționări

- căi de acces la drumurile publice, numai pe baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau acces;
- traversări la nivel sau denivelate;
- rețele edilitare subterane și supraterrane;
- conducte, cabluri și instalații de telecomunicații;

- construcții și activități care generează trafic suplimentar, numai cu studiul de trafic și avizul administratorului;
- parări, platforme și spații de servicii rutiere;
- panouri și mijloace de semnalizare, numai în condițiile legii;
- lucrări în zona de protecție a drumului, cu respectarea distanțelor și a avizului administratorului;

În extravilan, lucrările edilitare se amplasează în afara zonei de siguranță a drumului și necesită acordul prealabil și autorizația administratorului drumului.

Utilizări interzise

- construcții care nu deservește infrastructura în ampriza drumului sau a căii ferate;
- construcții și instalații care afectează vizibilitatea, stabilitatea sau siguranța circulației;
- amplasarea supradimensională a unor construcții și instalații în zona mediană a autostrăzilor, în separatoarele de sens și în zonele intersecțiilor, cu excepțiile legale;
- depozitarea materialelor, deșeurilor sau utilajelor în zona de siguranță;
- activități care produc scurgeri, fum, praf, vibrații sau alte efecte periculoase pentru circulație;
- deschiderea acceselor neautorizate;
- amplasarea construcțiilor care generează trafic suplimentar fără amenajarea accesului și fără aviz;
- plantații, împrejmuiri sau amenajări care reduc vizibilitatea;
- orice intervenție asupra infrastructurii fără acordul administratorului.

În afara localităților, construcțiile care nu generează trafic suplimentar trebuie amplasate în afara zonei de protecție a drumului. Utilizarea amprizei și a zonei de siguranță este condiționată de acceptul administratorului.

Zona de siguranță de 20 m este stabilită expres de art. 29 din OUG nr. 12/1998.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: Nu se aplică;
- CUT maxim: Nu se aplică;
- RHmax: Nu se aplică.

Indicatorii POT și CUT nu sunt adecvați pentru infrastructurile liniare. Pentru construcțiile tehnice, clădirile de exploatare, stațiile, cantoanele și celelalte obiective admise:

- suprafața construită se limitează la necesarul tehnic;
- înălțimea se stabilește prin proiectul de specialitate;
- amplasarea se aprobă de administratorul infrastructurii;
- se respectă gabaritele, distanțele de siguranță și servituțile tehnice.

***Terenurile neproductive nu se reglementează. Toate vor fi trecute cu interdicție temporară de construire până la elaborarea studiilor necesare.**



ZF17 - Terenuri neproductive

ZF17 cuprinde terenurile neproductive reprezentate în bilanțul teritorial și în baza de date spațială. Menținerea sau schimbarea categoriei de folosință se face numai pe baza situației cadastrale, a studiilor de specialitate și a actelor administrative aplicabile.

Sunt admise lucrări de stabilizare, împădurire, reconstrucție ecologică, corectare a torenților, întreținere a acceselor și infrastructuri publice justificate. Orice construire definitivă este condiționată de demonstrarea stabilității terenului, de clarificarea regimului juridic și de compatibilitatea cu planșa de reglementări. Sunt interzise depozitățile necontrolate, excavările care destabilizează versanții și ocuparea terenurilor fără măsuri de drenaj și refacere.



VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



UTR Fișe de reglementare pentru Unitățile Teritoriale de Referință

Fișele UTR se aplică împreună cu planșele RU1-RU4, cu zonele funcționale și cu ZRS/ZRSD incidente. Indicatorii sunt maximali și nu conferă dreptul atingerii lor simultane. Capacitatea reală de construire rezultă după respectarea retragerilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi, protecțiilor, condițiilor geotehnice și capacității rețelelor.

UTR A - Zonă aflată permanent sub ape

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	A
	Denumire	Zonă aflată permanent sub ape
	Zonă funcțională dominantă	ZF01
	Denumire ZF	Zonă aflată permanent sub ape
	Subzonă funcțională	Nu se aplică
	Denumire SZF	Nu se aplică
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde cursurile de apă, albiile, malurile și suprafețele permanent ocupate de ape. UTR are rol de protecție a scurgerii naturale și de prevenire a riscurilor hidrologice.
B1	Utilizări admise	Lucrări de gospodărire a apelor, întreținere, apărare de mal, regularizare justificată, traversări, poduri, podețe și monitorizare, numai cu avizele aplicabile.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Amenajări de vizitare și trasee ușoare, numai dacă nu reduc secțiunea de scurgere, nu afectează malurile și sunt avizate de autoritatea de gospodărire a apelor.
B3	Utilizări interzise	Construcții definitive fără legătură cu gospodărirea apelor, umpluturi, obturări, depozitări, evacuări neepurate și orice ocupare care afectează scurgerea sau accesul de întreținere.
C	Caracteristici ale parcelelor	Nu se aplică.
D	Amplasarea față de aliniament	Nu se aplică.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Conform ZRS10 și avizului de gospodărire a apelor.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Nu se aplică.
G	Amplasarea față de zone supuse	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate,



	riscurilor	eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Nu se aplică.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproportionale și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Numai rețele și traversări avizate, fără afectarea albiei și a accesului de întreținere.
M	Spații libere și plantate	Nu se aplică.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile sunt interzise dacă împiedică accesul, scurgerea sau întreținerea; excepțiile se avizează.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	Nu se aplică.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	Nu se aplică.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	ZRS10 și orice alte ZRS care intersectează amplasamentul.

UTR Li - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime

Indicativ	Atribut	Valoare
-----------	---------	---------



	Unitate Teritorială de Referință	Li
	Denumire	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire ZF	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă funcțională	SZF11.1
	Denumire SZF	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde țesutul rezidențial rural relativ coerent din vetrele satelor, cu locuințe individuale, anexe gospodărești și funcțiuni complementare de proximitate.
B1	Utilizări admise	Locuințe individuale, anexe gospodărești, grădini, servicii și comerț de proximitate, cabinete, activități meșteșugărești nepoluante, rețele și spații verzi.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Pensiuni și cazare turistică de scară redusă, alimentație publică, ateliere și schimbări de destinație, cu parcaje, acces, utilități și fără disconfort pentru vecinătăți.
B3	Utilizări interzise	Industrie poluantă, depozitare logistică de mare capacitate, ferme intensive, stații de carburanți/GPL în fronturi rezidențiale, locuințe colective de tip bloc și activități cu trafic greu permanent.
C	Caracteristici ale parcelelor	Parcelă minimă 360 mp; front minim 12 m. Parcelele existente subdimensionate se pot construi numai dacă respectă toate condițiile de acces, retragere, securitate și echipare.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însoțirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj,



		consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Maximum P+1E+M; H cornișă/atic 7,00 m; H total 10,00 m.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproportionale și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Minimum 30% spațiu verde/permeabil.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	40%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,8
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se aplică toate ZRS/ZRSD care intersectează efectiv amplasamentul potrivit planșei de reglementări și avizelor competente; condițiile se cumulează, iar regimul mai restrictiv prevalează.



UTR Le - Locuințe individuale izolate față de contextul rural

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Le
	Denumire	Locuințe individuale izolate față de contextul rural
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire ZF	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă funcțională	SZF11.2
	Denumire SZF	Locuințe individuale izolate față de contextul rural
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde locuințe și grupări construite dispersate ori periferice, în contact direct cu relieful, fondul forestier, terenurile agricole și peisajul rural montan.
B1	Utilizări admise	Locuințe individuale, anexe gospodărești, grădini, activități agricole pentru consum propriu, mici servicii și echipamente tehnico-edilitare locale.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Cazare turistică de capacitate redusă, creșterea animalelor și ateliere locale, numai cu acces sigur, soluții conforme de apă-canal și măsuri de integrare peisageră și geotehnică.
B3	Utilizări interzise	Locuințe colective, industrie poluantă, depozitare de mare capacitate, construcții pe versanți instabili fără măsuri aprobate și funcțiuni care fragmentează pădurea ori afectează cursurile de apă.
C	Caracteristici ale parcelelor	Parcelă minimă 480 mp; front minim 12 m. Forma și accesul trebuie să permită drenajul și intervenția în situații de urgență.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însoțirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul



		geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Parter, conform tabelului de reglementare UTR; înălțimea se integrează în peisaj și se justifică prin proiect.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproportionale și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Minimum 40% spațiu verde/permeabil.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	35%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se aplică toate ZRS/ZRSD care intersectează efectiv amplasamentul potrivit planșei de reglementări și avizelor competente; condițiile se cumulează, iar regimul mai restrictiv prevalează.



UTR Fa - Ferme agricole / depozitare agricolă

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Fa
	Denumire	Ferme agricole / depozitare agricolă
	Zonă funcțională dominantă	ZF04
	Denumire ZF	Zonă de unități agrozootehnice
	Subzonă funcțională	SZF04.1; SZF04.2
	Denumire SZF	Ferme zootehnice; ferme agricole / depozitare agricolă
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde exploatații agricole și zootehnice, spații pentru depozitare, prelucrare primară și construcții tehnice conexe, amplasate astfel încât să nu afecteze zonele de locuire și patrimoniul.
B1	Utilizări admise	Ferme agricole, adăposturi pentru animale, depozite de furaje și produse, silozuri, magazine, platforme, spații administrative și tehnice aferente exploatației.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Procesare primară, unități zootehnice, instalații de energie regenerabilă și locuințe de serviciu strict necesare, cu avize de mediu, sanitar-veterinare și protecție față de receptorii sensibili.
B3	Utilizări interzise	Locuințe independente, educație, sănătate, asistență socială, activități industriale fără legătură cu agricultura și depozitari periculoase neautorizate.
C	Caracteristici ale parcelelor	Parcelă minimă 800 mp; front minim 20 m. Dimensiunea finală rezultă din fluxul tehnologic, zonele de protecție și accesul utilajelor.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însorirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare



		suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Parter; instalațiile tehnologice justificate pot depăși regimul numai pe baza proiectului și avizelor.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproportionale și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Minimum 20%, inclusiv perdele vegetale de protecție.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	50%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se aplică toate ZRS/ZRSD care intersectează efectiv amplasamentul potrivit planșei de reglementări și avizelor competente; condițiile se cumulează, iar regimul mai restrictiv prevalează.



UTR Cr - Căi de comunicație rutiere

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Cr
	Denumire	Căi de comunicație rutiere
	Zonă funcțională dominantă	ZF06
	Denumire ZF	Zonă de căi de comunicație și transporturi
	Subzonă funcțională	SZF06.1
	Denumire SZF	Căi de comunicație rutiere
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde DC69, DC70, DC71, DC78, DC89, străzile locale, trotuarele, rigolele, șanțurile, podețele, parcajele și infrastructura rutieră conexă.
B1	Utilizări admise	Lucrări de construire, modernizare și întreținere a drumurilor, trotuare, piste, rigole, podețe, stații și refugii, semnalizare, mobilier, plantații de protecție și rețele coordonate.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Accese, panouri, utilități, parcaje și construcții strict complementare, numai cu avizul administratorului și fără afectarea profilului, vizibilității ori scurgerii apelor.
B3	Utilizări interzise	Construcții fără legătură cu funcțiunea rutieră, ocupări ale amprizei, depozitări, obstacole și lucrări care compromit siguranța sau modernizarea drumului.
C	Caracteristici ale parcelelor	Nu se aplică; limitele rezultă din cadastru, profilul aprobat și proiectele administratorului.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însorirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj,



		consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Parter pentru construcțiile complementare.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproporționate și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Spații verzi și plantații numai în afara zonelor de vizibilitate și a rețelelor.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	10%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,1
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	ZRS14 și ZRS25, precum și celelalte ZRS incidente.

UTR Cc1 - Centru administrativ-comunal

Indicativ	Atribut	Valoare
-----------	---------	---------



	Unitate Teritorială de Referință	Cc1
	Denumire	Centru administrativ-comunal
	Zonă funcțională dominantă	ZF07; ZF08; ZF09; ZF11
	Denumire ZF	Zonă centrală; zonă mixtă; instituții publice; locuire
	Subzonă funcțională	SZF07.1; SZF09.1-4; SZF11.1
	Denumire SZF	Centru administrativ-comunal
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Centru administrativ-comunal concentrează dotări publice, servicii, locuire și spații cu rol comunitar. Reglementarea urmărește consolidarea centralității, accesibilitatea și păstrarea caracterului rural.
B1	Utilizări admise	Administrație, educație, sănătate, asistență socială, cultură, culte, comerț și servicii de proximitate, locuire, piețe și spații publice, parcaje și spații verzi.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Turism, alimentație publică, extinderi și schimbări de destinație, cu rezolvarea parcajelor, acceselor, utilităților, protecției patrimoniului și compatibilității cu vecinătățile.
B3	Utilizări interzise	Industrie poluantă, depozitare logistică, ferme intensive, trafic greu permanent, stații de carburanți/GPL și activități incompatibile cu rolul civic și reprezentativ.
C	Caracteristici ale parcelelor	În funcție de dotare. Pentru educație: minimum 1.200 mp și front 20 m; pentru administrație: minimum 300 mp și front 12 m; pentru cultură/culte: minimum 600 mp și front 12 m. Situațiile existente se verifică prin proiect.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însoțirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare



		suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Maximum P+1E+M; H cornișă/atic 10,00 m; H total 15,00 m, dacă protecțiile și contextul nu impun mai puțin.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproportionale și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Conform funcțiunii și anexei la RGU; se păstrează suprafețe permeabile și arborii valoroși.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	Educație 25%; medical 35%; administrație 60%; cultură și culte 45%.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	Educație 1,8; medical 0,7; administrație 1,2; cultură și culte 2,0.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	ZRS07 și, după amplasament, ZRS02, ZRS05, ZRS10, ZRS14, ZRS19 și ZRS25.



UTR Cc2 - Centru comunal secundar

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Cc2
	Denumire	Centru comunal secundar
	Zonă funcțională dominantă	ZF07; ZF08; ZF09; ZF11
	Denumire ZF	Zonă centrală; zonă mixtă; instituții publice; locuire
	Subzonă funcțională	SZF07.2; SZF09.1-4; SZF11.1
	Denumire SZF	Centru comunal secundar
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Centru comunal secundar concentrează dotări publice, servicii, locuire și spații cu rol comunitar. Reglementarea urmărește consolidarea centralității, accesibilitatea și păstrarea caracterului rural.
B1	Utilizări admise	Administrație, educație, sănătate, asistență socială, cultură, culte, comerț și servicii de proximitate, locuire, piețe și spații publice, parcaje și spații verzi.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Turism, alimentație publică, extinderi și schimbări de destinație, cu rezolvarea parcajelor, acceselor, utilităților, protecției patrimoniului și compatibilității cu vecinătățile.
B3	Utilizări interzise	Industrie poluantă, depozitare logistică, ferme intensive, trafic greu permanent, stații de carburanți/GPL și activități incompatibile cu rolul civic și reprezentativ.
C	Caracteristici ale parcelelor	În funcție de dotare. Pentru educație: minimum 1.200 mp și front 20 m; pentru administrație: minimum 300 mp și front 12 m; pentru cultură/culte: minimum 600 mp și front 12 m. Situațiile existente se verifică prin proiect.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însorirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate,



	riscurilor	eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Maximum P+1E+M; H cornișă/atic 10,00 m; H total 15,00 m, dacă protecțiile și contextul nu impun mai puțin.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproporționate și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Conform funcțiunii și anexei la RGU; se păstrează suprafețe permeabile și arborii valoroși.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	Educație 25%; medical 35%; administrație 60%; cultură și culte 45%.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	Educație 1,8; medical 0,7; administrație 1,2; cultură și culte 2,0.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	ZRS07 și, după amplasament, ZRS02, ZRS05, ZRS10, ZRS14, ZRS19 și ZRS25.



UTR M1 - Mixt activități locale

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	M1
	Denumire	Mixt activități locale
	Zonă funcțională dominantă	ZF08
	Denumire ZF	Zonă mixtă
	Subzonă funcțională	SZF08.1
	Denumire SZF	Mixt activități locale
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde zone rurale cu locuire, comerț, servicii, turism și activități locale nepoluante, organizate ca poli de proximitate.
B1	Utilizări admise	Locuire individuală, comerț și servicii, birouri, ateliere nepoluante, turism, alimentație publică, dotări, spații verzi și echipare edilitară.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Funcțiuni cu aflux de public, producție artizanală și cazare, cu studiu al accesului, parcaje, utilități și măsuri împotriva zgomotului și mirosurilor.
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluantă, depozitare logistică de mari dimensiuni, locuințe colective de tip bloc și activități incompatibile cu vecinătățile rurale.
C	Caracteristici ale parcelelor	Parcelă minimă 480 mp; front minim 12 m, dacă funcțiunea și normele speciale nu cer mai mult.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însorirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj,



		consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Maximum P+1E+M; H cornișă/atic 7,00 m; H total 10,00 m.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproporționate și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Minimum 20%.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	40%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,8
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se aplică toate ZRS/ZRSD care intersectează efectiv amplasamentul potrivit planșei de reglementări și avizelor competente; condițiile se cumulează, iar regimul mai restrictiv prevalează.



UTR Ip - Instituții și servicii publice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Ip
	Denumire	Instituții și servicii publice
	Zonă funcțională dominantă	ZF09
	Denumire ZF	Zonă de instituții publice
	Subzonă funcțională	SZF09.1; SZF09.2; SZF09.3; SZF09.4
	Denumire SZF	Educație; sănătate și asistență socială; administrație publică; culte și cultură
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde dotările publice și de interes comunitar din cele patru sate, inclusiv administrație, educație, sănătate, cultură și culte.
B1	Utilizări admise	Instituții publice, școli, grădinițe, dispensare, servicii sociale, centre culturale, muzee, lăcașuri de cult, spații comunitare, parcaje și spații verzi.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Extinderi, schimbări de destinație și activități complementare, cu respectarea normelor funcționale, accesibilității universale, parcajelor și protecțiilor de patrimoniu.
B3	Utilizări interzise	Industrie, depozitare, ferme, activități poluante ori cu trafic greu și orice funcțiune incompatibilă cu serviciile publice.
C	Caracteristici ale parcelelor	Se stabilește potrivit tipului și capacității dotării. Se aplică normele specifice pentru educație, sănătate, administrație, cultură și culte.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însoțirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studii



		geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Maximum P+1E+M; H total 15,00 m, dacă norma funcțională, patrimoniul sau peisajul nu impun mai puțin.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproportionale și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Conform normelor funcționale; minimum 20% dacă nu este stabilită o cerință mai mare.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	Se aplică diferențiat: educație 25%; medical 35%; administrație 60%; cultură și culte 45%.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	Se aplică diferențiat: educație 1,8; medical 0,7; administrație 1,2; cultură și culte 2,0.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se aplică toate ZRS/ZRSD care intersectează efectiv amplasamentul potrivit planșei de reglementări și avizelor competente; condițiile se cumulează, iar regimul mai restrictiv prevalează.



UTR Gc1 - Gospodărie comunală

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Gc1
	Denumire	Gospodărie comunală
	Zonă funcțională dominantă	ZF13
	Denumire ZF	Zonă de gospodării comunale
	Subzonă funcțională	SZF13.1; SZF13.2
	Denumire SZF	Salubritate și utilități comunale; cimitire
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde cimitirele și amplasamentele tehnico-edilitare ori de gospodărie comunală reprezentate în planșe.
B1	Utilizări admise	Cimitire, capele, alei, spații de reculegere, utilități comunale, instalații tehnice, platforme și construcții strict necesare exploatării.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Extinderi de cimitire, stații și instalații tehnice, cu studii sanitare, hidrogeologice, de mediu, acces și zone de protecție.
B3	Utilizări interzise	Locuire, educație, sănătate, alimentație publică și orice funcțiune sensibilă sau incompatibilă cu regimul sanitar și tehnic.
C	Caracteristici ale parcelelor	Forma și dimensiunea se stabilesc prin proiectul de specialitate și regimul juridic al amplasamentului.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însorirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.



H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Parter pentru clădirile auxiliare, dacă proiectul tehnic nu justifică alt regim pentru instalații.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproportionale și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Conform funcțiunii; pentru cimitire se asigură plantații perimetrale și spații verzi.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	Nu se stabilește unitar; conform subzonei și proiectului de specialitate.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	Nu se stabilește unitar; conform subzonei și proiectului de specialitate.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	ZRS19 pentru cimitire; ZRS10, ZRS14 și ZRS25 după amplasament.

UTR Sv - Spații verzi publice

Indicativ	Atribut	Valoare
-----------	---------	---------



	Unitate Teritorială de Referință	Sv
	Denumire	Spații verzi publice
	Zonă funcțională dominantă	ZF14
	Denumire ZF	Zonă de spații verzi, sport și agrement
	Subzonă funcțională	SZF14.1
	Denumire SZF	Spații verzi publice
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde parcuri, scuaruri, grădini publice, plantații și coridoare verzi cu rol recreativ, ecologic și peisager.
B1	Utilizări admise	Amenajări peisagere, alei, mobilier, locuri de joacă, plantații, iluminat, puncte de informare și dotări ușoare pentru recreere.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Construcții ușoare complementare, grupuri sanitare și mici puncte de servicii, fără reducerea nelegală a spațiului verde și cu integrare peisageră.
B3	Utilizări interzise	Locuire, industrie, depozitare, parcaje dominante și orice construcție incompatibilă cu funcția de spațiu verde public.
C	Caracteristici ale parcelelor	Nu se impune o suprafață minimă; delimitarea rezultă din planșa de reglementări și regimul juridic.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însoțirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului



		administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Parter.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproporționate și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Se păstrează predominant suprafața plantată și permeabilă.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	10%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se aplică toate ZRS/ZRSD care intersectează efectiv amplasamentul potrivit planșei de reglementări și avizelor competente; condițiile se cumulează, iar regimul mai restrictiv prevalează.

UTR Svs - Spații destinate sportului și agrementului

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Svs



	Denumire	Spații destinate sportului și agrementului
	Zonă funcțională dominantă	ZF14
	Denumire ZF	Zonă de spații verzi, sport și agrement
	Subzonă funcțională	SZF14.2
	Denumire SZF	Spații destinate sportului și agrementului
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde terenurile și amenajările sportive și de agrement, inclusiv cele două terenuri de sport inventariate și dotările locale aferente.
B1	Utilizări admise	Terenuri de sport, vestiare, grupuri sanitare, tribune ușoare, locuri de joacă, alei, mobilier, parcaje și spații verzi.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Săli sau acoperiri ușoare, alimentație publică temporară și evenimente, cu studiu de trafic, zgomot, evacuare și protecția vecinătăților.
B3	Utilizări interzise	Locuire, industrie, depozitare, activități poluante și funcțiuni care împiedică utilizarea publică sportivă.
C	Caracteristici ale parcelelor	Conform capacității dotării și normelor sportive; accesul și evacuarea se rezolvă integral.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însoțirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.



I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Parter pentru construcțiile auxiliare; elementele sportive se dimensionează prin proiect.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproportionale și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Minimum 20% și plantații de protecție față de vecinătăți.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	10%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se aplică toate ZRS/ZRSD care intersectează efectiv amplasamentul potrivit planșei de reglementări și avizelor competente; condițiile se cumulează, iar regimul mai restrictiv prevalează.

UTR Ds - Zonă cu destinație specială

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Ds
	Denumire	Zonă cu destinație specială
	Zonă funcțională	ZF15



	dominantă	
	Denumire ZF	Zonă cu destinație specială
	Subzonă funcțională	Nu se aplică
	Denumire SZF	Nu se aplică
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cuprinde obiectivele cu regim special reprezentate în planșa de reglementări. Funcționarea și intervențiile se supun instituției competente și legislației sectoriale.
B1	Utilizări admise	Construcții și amenajări necesare funcțiunii speciale, administrării, securității, intervenției și întreținerii.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Rețele, accese și lucrări în vecinătate, cu avizul instituției competente și respectarea zonelor de protecție comunicate oficial.
B3	Utilizări interzise	Orice utilizare incompatibilă cu funcțiunea specială, securitatea obiectivului sau condițiile din avize.
C	Caracteristici ale parcelelor	Conform regimului juridic și necesităților obiectivului.
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă alinierea dominantă și retragerile rezultate din planșa de reglementări, profilul stradal și avizul administratorului drumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea față de limitele laterale și posterioare va respecta Codul civil, normele de securitate la incendiu, însoțirea și caracterul frontului construit; acolo unde fișa nu stabilește o valoare distinctă, soluția se justifică prin proiect.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța se stabilește în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cerințele de securitate la incendiu, iluminare și funcționare, fără a fi mai mică decât distanța minimă impusă prin normele speciale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Autorizarea se face numai după verificarea încadrării amplasamentului în zonele de alunecare, inundabilitate, eroziune, torențialitate și în celelalte zone de reglementare suplimentară. În zonele cu instabilitate sunt obligatorii studiul geotehnic adecvat categoriei geotehnice și măsurile de drenaj, consolidare și monitorizare stabilite de specialist.
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil se asigură direct dintr-un drum public ori prin drept de trecere legal constituit. Lățimea, geometria și capacitatea accesului se stabilesc conform funcțiunii, avizului administratorului drumului și cerințelor pentru intervenția în situații de urgență.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea și manevrarea autovehiculelor se rezolvă în interiorul parcelei, în afara domeniului public, în numărul rezultat din



		funcțiune și capacitate potrivit Regulamentului general de urbanism și normelor aplicabile.
J	Înălțimea maximă admisă	Nu se stabilește printr-un indicator general; conform necesităților și avizelor competente.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumetria, acoperișurile, materialele și culorile se integrează în caracterul rural montan și în peisajul local. Sunt interzise finisajele stridente sau puternic reflectante, volumele disproportionale și intervențiile care degradează perspectivele către obiectivele naturale ori culturale.
L	Echipare edilitară	Autorizarea este condiționată de o soluție legală pentru alimentare cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate, energie electrică și comunicații. Până la realizarea rețelelor publice, soluțiile individuale se admit numai cu avizele sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor, fără afectarea vecinătăților sau a cursurilor de apă.
M	Spații libere și plantate	Conform proiectului și cerințelor de protecție.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente, cu materiale și culori compatibile cu caracterul rural. Împrejmuirile opace se admit numai când funcțiunea, protecția sanitară ori securitatea o impun și fără afectarea vizibilității la accese și intersecții.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	Nu se stabilește prin prezentul RLU.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	Nu se stabilește prin prezentul RLU.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se aplică ZRS/ZRSD confirmate prin planșa de reglementări și avizele instituțiilor competente.



ANEXE



ANEXA A – GLOSAR DE TERMENI ȘI ABREVIERI

GLOSAR DE TERMENI

Termen	Definiție
ALINIAMENTUL	Linia de demarcație între domeniul public și proprietățile private adiacente acestuia.
APROBARE	Opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor putere de aplicare.
AVIZARE	Procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice sau al unui organism competent, având ca obiect analiza soluțiilor și indicatorilor prezentați prin documentațiile de urbanism.
ACTIVITĂȚI TERȚIARE	Activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - CAEN.
AXUL FAȚĂ DE CARE SE RAPORTEAZĂ REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME	Axul geometric al străzii, amplasat la jumătatea distanței dintre aliniamente, față de care se măsoară retragerile și se aplică regimul de înălțime.
ALINIAREA CLĂDIRILOR	Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta.
ANEXE ALE LOCUINȚELOR	Clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement; suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.
BAZA DE DATE URBANE	Structură complexă de date și informații organizate geospațial, esențială pentru implementarea eficientă a alocării statice și dinamice a funcțiunilor, conformă cu PUG.
CARACTER DE REGLEMENTARE	Însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate, specifică documentațiilor de urbanism.
CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI	Parte a zonei centrale care grupează servicii manageriale, financiare, profesionale, comerț, hoteluri, restaurante și alte activități economice și culturale.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	Raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor planșeelor și suprafața parcelei. Nu se includ subsolurile tehnice/garaje, balcoanele, terasele deschise, podurile neamenajabile.
COMERȚ	Structura spațiilor comerciale poate include: centre comerciale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, comerț de proximitate, comerț specializat etc.
COMERȚ EN GROS	Societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-	Filieră intermediară de depozite cu rulaj rapid pentru aprovizionarea



GROS	magazinelor.
CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU	Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor, care au o durată de existență limitată, precizată prin autorizația de construire.
DEMISOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului, cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre. Se consideră nivel suprateran.
DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII	Modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.
ECHIPAMENTE PUBLICE	Dotări publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli, etc.).
ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC	Extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de finanțare (servicii private medicale, culturale, de cult etc.).
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR	Exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota terenului amenajat și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
INDICATORI URBANISTICI	Instrumente cantitative și calitative pentru controlul proiectării și al dezvoltării urbane (POT, CUT, Regim de înălțime, retrageri etc.).
MOBILIER URBAN	Elemente funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice (jardiniere, lampadare, bănci, fântâni etc.), destinate utilizării publice.
NIVEL	Spațiu construit suprateran sau subteran al unei construcții, delimitat de planșee.
PLATFORME LOGISTICE	Grupări funcționale de importanță regională/internațională, situate în exteriorul localităților, în puncte de conexiune multi-modală.
PĂDURE URBANĂ	Zonă de vegetație arboricolă în interiorul sau proximitatea unei zone urbane, destinată recreerii și protecției mediului.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	Raportul dintre suprafața construită la sol (amprenta clădirii) și suprafața totală a parcelei, exprimat în procente.
PROTECȚIA MEDIULUI	Ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit, menținerea echilibrului ecologic și conservarea biodiversității.
PUNCT DE VEDERE (al Expertului în Urbanism)	Document tehnic care analizează încadrarea unui teren/proiect în prevederile PUG/PUZ, confirmă coordonatele și oferă concluzii privind morfologia și funcționalitatea urbană.
STUDIUL DE FEZABILITATE (pentru drumuri publice)	Documentație complexă care evaluează viabilitatea tehnică, economică, legală și de mediu a unui proiect de infrastructură rutieră.
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE	Servicii publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor



PUBLICE	(creșe, dispensare, grădinițe, școli etc.).
SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)	Servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale asigurate contra cost sau non-profit.
STRATEGIE DE DEZVOLTARE	Direcționarea pe termen scurt, mediu și lung a acțiunilor menite să determine dezvoltarea coerentă a unei localități sau a unui teritoriu.
STUDIUL DE ÎNCADRARE	Studiu pentru verificarea aplicării reglementărilor unei documentații de urbanism pe un lot specific, în contextul său urban.
SUBSOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată complet sub nivelul terenului amenajat. Se consideră nivel subteran.
TERITORIU ADMINISTRATIV	Suprafața geografică delimitată prin lege, aflată în administrarea unei unități administrativ-teritoriale (comună, oraș, municipiu, județ).
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)	Subdiviziune a teritoriului, delimitată cadastral, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică, având ca scop reglementarea urbanistică unitară.
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea dominantă prezentă și viitoare.
ZONĂ PROTEJATĂ	Zonă naturală sau construită, delimitată, determinată de existența unor valori de patrimoniu, a căror protejare prezintă interes public.



ANEXA B – ABREVIERI

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
AC	Autorizație de Construire	Actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții.
ADC	Arie Construită Desfășurată	Suma suprafețelor tuturor nivelurilor unei clădiri, utilizată pentru calculul C.U.T.
ADI	Asociație de Dezvoltare Intercomunitară	Structură de cooperare a unităților administrativ-teritoriale pentru realizarea în comun a unor proiecte de dezvoltare.
APL	Administrație Publică Locală	Autoritățile deliberative (Consiliul Local) și executive (Primarul) de la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor.
CAEN	Clasificarea Activităților din Economia Națională	Sistemul standard de clasificare a activităților economice utilizat în România.
CF	Carte Funciară	Document public care atestă dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra unui imobil.
CU	Certificat de Urbanism	Act de informare emis de administrația publică locală care face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil.
CUT (C.U.T.)	Coeficient de Utilizare a Terenului	Indicator urbanistic care exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
DJ	Drum Județean	Drum public care asigură legătura între reședința de județ și reședințele de municipii, orașe și comune.
DN	Drum Național	Drum public de interes național, care asigură legăturile rutiere majore la nivelul țării.
DNSH	Do No Significant Harm (A nu prejudicia în mod semnificativ)	Principiu european care impune ca investițiile să nu aducă prejudicii semnificative obiectivelor de mediu.
DS	Drum de Servitute	Cale de acces privată, constituită legal pentru a deservi una sau mai multe proprietăți care nu au acces direct la drumul public.
DTAC	Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire	Ansamblul de piese scrise și desenate care stă la baza emiterii Autorizației de Construire.



DU	Documentație de Urbanism	Ansamblul de documente (PUG, PUZ, PUD) care reglementează dezvoltarea spațială a unui teritoriu.
EIA	Evaluarea Impactului asupra Mediului	Procedură prin care se evaluează efectele directe și indirecte ale unui proiect asupra mediului înconjurător.
HCL	Hotărâre a Consiliului Local	Act administrativ cu caracter normativ sau individual, adoptat de Consiliul Local în exercitarea atribuțiilor sale.
HG	Hotărâre de Guvern	Act normativ adoptat de Guvernul României pentru organizarea executării legilor.
IED	Industrial Emissions Directive	Directivă europeană privind emisiile industriale, care reglementează activitățile cu impact major asupra mediului.
IP	Instituții Publice	Ansamblul de organisme și structuri care exercită puterea publică la nivel central sau local.
IS	Indicatori Statistici	Date numerice utilizate pentru a măsura și analiza fenomene economice, sociale și demografice.
LMI	Lista Monumentelor Istorice	Inventarul oficial al monumentelor istorice clasate de pe teritoriul României, protejate prin lege.
MT	Ministerul Transporturilor	Autoritatea publică centrală responsabilă cu politicile în domeniul transporturilor.
NECP	National Energy and Climate Plan	Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice.
NP	Normativ de Proiectare	Reglementare tehnică ce stabilește cerințele minime de performanță pentru proiectarea construcțiilor.
NZEB	Nearly Zero-Energy Building	Clădire cu consum de energie aproape egal cu zero, conform normelor europene.
OG	Ordonanță de Guvern	Act normativ cu putere de lege, emis de Guvern în baza unei legi speciale de abilitare.
OUG (O.U.G.)	Ordonanță de Urgență a Guvernului	Act normativ emis de Guvern în situații extraordinare, care intră în vigoare imediat.
PATJ	Plan de Amenajare a Teritoriului Județean	Documentație de urbanism strategică la nivel de județ.
PATN	Plan de Amenajare a Teritoriului Național	Documentație strategică la nivel național, care stabilește direcțiile de dezvoltare teritorială.
POT (P.O.T.)	Procent de Ocupare a Terenului	Indicator urbanistic care reprezintă raportul



		dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei.
PUD (P.U.D.)	Plan Urbanistic de Detaliu	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG/PUZ la nivel de parcelă.
PUG (P.U.G.)	Plan Urbanistic General	Documentație strategică de urbanism care reglementează dezvoltarea unei întregi localități.
PUZ (P.U.Z.)	Plan Urbanistic Zonal	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG pentru o anumită zonă dintr-o localitate.
PUZ/PUD	Referință combinată (PUZ și PUD)	Se referă la oricare dintre cele două tipuri de documentații de urbanism de detaliere.
RGU	Regulamentul General de Urbanism	Act normativ care stabilește reguli generale de urbanism aplicabile la nivel național.
RLU (R.L.U.)	Regulament Local de Urbanism	Componenta scrisă a PUG sau PUZ, cu caracter de act normativ, care stabilește regulile de construire.
SEA	Evaluare Strategică de Mediu	Procedură de evaluare a efectelor potențiale asupra mediului ale planurilor și programelor.
SRE	Surse Regenerabile de Energie	Surse de energie care se regenerează natural (solar, eolian, hidro etc.).
SZF	Subzonă Funcțională	Subdiviziune a unei Zone Funcționale, cu reglementări specifice, mai detaliate.
UAT	Unitate Administrativ-Teritorială	Formă de organizare administrativă a teritoriului României (comună, oraș, municipiu, județ).
UE	Uniunea Europeană	Uniune economică și politică a 27 de state membre situate în principal în Europa.
UTR (U.T.R.)	Unitate Teritorială de Referință	Subdiviziune a teritoriului unei localități, cu reglementări urbanistice omogene.
ZCP	Zonă Construită Protejată	Zonă delimitată, cu valoare culturală, istorică sau arhitecturală, supusă unui regim special de protecție.
ZF	Zonă Funcțională	Parte din teritoriul unei localități unde este stabilită o funcțiune dominantă (ex: locuire, industrie, servicii).
ZF/SZF	Referință combinată (ZF și SZF)	Se referă la oricare dintre cele două niveluri de zonificare funcțională.
ZRS	Zone de Reglementare Suplimentară	Zone suprapuse peste zonificarea funcțională, care impun restricții suplimentare (riscuri, protecții, servituți).

