

**S.C. "PROCONSAL" S.A. Zalau**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT**

**PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI**

**SINMIHAIU ALMASULUI**

# **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

# **I. DISPOZITII GENERALE**

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

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

(1.2) Regulamentul local de urbanism ce insoteste Planul urbanistic general expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementarea ale PUG.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si s-a aprobat de catre Consiliul local al comunei Sinmihaiu Almasului, avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

(1.4) Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale unei localitati se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesara modificarea Planului urbanistic general, conform legii.

(1.5) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

## **2. Baza legala**

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului de urbanism stau in principal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata), HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind, formularele , procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism au fost preluate toate prevederile cuprinse in documentatia de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, dupa cum urmeaza:

- Planul urbanistic general al comunei Sinmihaiu Almasului - Etapa I, elaborat de S.C. PROCONSAL S.A. Zalau, proiect nr. 2511/1990,
- Plan de amenajare a teritoriului judetean Salaj, proiect nr. 2731/1993, elaborat de S.C. "PROCONSAL " S.A. Zalau.

### **3. Domenii de aplicare**

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorii de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii; intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor de localitate si , dupa caz, al celorlalte localitati si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ, respectiv localitatile Sinmihaiu Almasului , Bercea si Sinta Maria, precum si un numar de 13 trupuri.

(3.2) Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansele de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general , va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

Suprafata intravilanului localitatilor componente si trupurilor la data elabarii PUG-ului era de 337.20 ha.

Suprafata intravilanului aprobat pentru comuna Sinmihaiu Almasului prin prezentul PUG si Regulamentul local de urbanism este de 386.75 ha.

(3.3) Zonificarea functionala a comunei s-a stabilit in conformitate cu plansa nr. 3 de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde comuna si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

(3.4) Impartirea terenului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea UTR-urilor care face parte integranta din regulamentul; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului intravilan cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren. Au fost delimitate 18 UTR-uri, dupa cum urmeaza:

#### **Sat Sinmihaiu Almasului**

- UTR nr. 1 - Zona centrala a satului Sinmihaiu Almasului ;
- UTR nr. 2 - Zona de locuinte (localitatea propriu zisa, cu exceptia zonei centrale si a amplasamentului fostei cooperative agricole);
- UTR nr. 3 - Zona unitatii agricole si industriale;
- UTR nr. 4 - Trup, monument comemorativ;
- UTR nr. 5 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi);
- UTR nr. 6 - Zona de gospodarie comunala (put sec ) ;
- UTR nr. 7 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi);
- UTR nr. 8 - Zona lucrari tehnico - edilitare (statie epurare);
- UTR nr. 9 - Zona lucrari tehnico - edilitare (captare si pompare apa);
- UTR nr.10- Zona lucrari tehnico - edilitare (bazin de apa);
- UTR nr.11- Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi);

#### **Sat Bercea**

- UTR nr. 12 - Zona de locuit si de institutii publice (localitatea propriu zis);
- UTR nr. 13 - Trup, zona de locuinte;

UTR nr. 14 - Trup, zona de locuinte;  
UTR nr. 15 -Trup, zona de gospodarie comunală (rampa și put sec);

### **Sat Sinta Maria**

UTR nr. 16 - Zona de locuinte, localitatea propriuzisa;  
UTR nr. 17 - Zona de gospodarie comunală (rampa de gunoi)  
UTR nr. 18 - Zona de gospodarie comunală (put sec pentru animale )

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

### **4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

4.1 Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in planșa de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului urbanistic general..

In extravilanul teritoriului administrativ al comunei Sinmihaiu Almasului terenurile agricole pe categorii și suprafațe acupate se prezinta după cum urmeaza:

<b>Categori de terenuri</b>	<b>Suprafata (ha)</b>	<b>Pondereea din total teritoriu administrativ</b>
- arabil	1802	27.8
- pasuni	1757	27.1
- finete	522	8.1
- vii	10	0.1
- livezi	19	0.3
<b>TOTAL AGRICOL</b>	<b>4110</b>	<b>63.4</b>

Autorizarea executarii constructiilor și amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile și in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmarii, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

(4.2) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii și amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Schimbaria destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizatiei constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism; destinatia acestor terenuri se reprezinta in planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general.

(4.3) Autorizarea executarii constructiilor și amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din

Regulamentul general de urbanism; suprafețele împadurite sunt puse în evidență în planșa de INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a planului urbanistic general. Suprafața ocupată de păduri este de 1805 ha și raportat la total suprafața administrativă reprezintă 27.80 %. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizatorilor permise de Codul Silvic.

(4.4) Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitare potrivit legii (conform datelor furnizate de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale), se supune prevederilor art. 6 din Regulamentul general de urbanism.

(4.5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism; resursele de apă sunt puse în evidență în cadrul planșelor de REGLEMENTARI ale Planului urbanistic general. Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursului de apă, se realizează de Regia Autonomă "APELE ROMANE"; împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu detinatorii terenurilor riverane.

La aprovizionarea cu apă a satului Sinmihaiu Almasului se va ține seama de Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1935/96.

Zona de captare și bazinele de apă au fost puse în evidență în cadrul planșei 4 Echiparea Tehnico - Edilitară, supunându-se prevederilor art. 7 (4) din RGU.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale bazinelor de apă se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de reglementările în domeniu (Decret nr. 101/1997).

În conformitate cu Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1935/1996, întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni etc.) se asigură de către detinatori prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă de poluare;
- împrejmuire pe o zonă de 5 m;
- taluzarea terenului din jur în panta spre exterior și cimentarea sau pavarea acestuia; etc.

(4.6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din Regulamentul general de urbanism; zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate vor fi stabilite de către Consiliul județean Salaj, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

(4.7) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din Regulamentul general de urbanism; zonele construite protejate se prezintă în cadrul planșei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general.

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

(5.1.) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism.

(5.2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism; zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare sunt puse in evidenta in cadrul planselor de REGLEMENTARI si de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ale Planului urbanistic General.

Avand in vedere rezervarea unor zone pentru unitati agricole si industriale in functie de specificul activitatilor trebuie tinut seama ca autorizatiile de executie pentru constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, sa se supuna prevederilor art.12 din RGU.

(5.3) Asigurarea echiparii edilitare se va realiza conform planselor de specialitate ale PUG-ului , in functie de necesitatile de dezvoltare ale satului Sinmihaiu Almasului, resedinta de comuna.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizatia de executie a constructiilor va respecta prevederile art.13 din RGU. Orice constructie in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata, poate fi realizata doar cu stabilirea , prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitare depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizatiile de construire respective pot fi refuzate de catre Consiliul local.

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare va respecta prevederile art. 29 din RGU.

(5.4) Lucrari de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu plansa 4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA din PUG, in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face cu respectarea prevederilor art.16 din RGU.

## **6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile RGU si sunt in functie de specificul constructiilor.

### **(6.1) Orientarea fata de punctele cardinale.**

La emiterea autorizatiei de construire se va tine seama pe cat posibil de prevederile art. 17 din RGU si Anexa nr. 3. In mod special, pentru constructiile de locuinte, amplasarea acestora trebuie facuta astfel , incat, pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada sud (cea mai favorabila) sa se asigura durata minima de insorire de 1 ora si jumatate la solstitiu de iarna.

**(6.2) Amplasarea fata de drumurile publice.** Zonele de servitute si de protectie ale cailor rutiere trebuie sa tina seama de prevederile Legii drumurilor nr.13/1974, Legea nr. 43/1975 si HG nr. 36/1996, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art.18 din RGU.

Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatii (extravilan) sunt:

- 22 m pana in ax in cazul drumurilor nationale;
- 20 m pana in ax in cazul drumurilor judetene;
- 18 m pana in ax in cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizatie de construire in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice locale specializate.

In intravilan, la strazile principale care se vor largi, zone de protectie a drumului este de 11.00 m din axul drumului, iar la strazile secundare este de 5,50 m.

**(6.3) Amplasarea fata de aliniament** este linia de demarcatie intre strada - domeniul public si limita spre strada a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere va fi diferit in functie de categoria strazii. Fata de zona de protectie a drumului public, la limita careaia se afla gardul spre strada a parcelei, constructiile se amplaseaza la cca 4-6 m distanta, pentru a se putea realiza un spatiu verde de protectie. Aceasta distanta va fi respectata atunci cand nu contrazice prevederile art.23 din RGU.

#### **(6.4) Amplasarea in interiorul parcelei**

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU si Codul civil, art.461 - 471, art.590 -599 si art. 610 - 614.

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe.

Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de aliniere impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

◆ Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniu public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

◆ In relatie cu limitele parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

- in regim inchis (insiruite , in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei;)

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Prevederile articolului se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse prin prevederile acestui articol fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile codului civil (servitute de vedere) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmarii:

- cand constructia se executa izolat, picatura strasinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;
- intre fatadele cu ferestre ale constructiei amplasate pe aceeaasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatatea din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;



- amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fantanilor, closetelor , ect. se va face la distante care sa respecte Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata a populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996 si cele PSI;

- amplasarea constructiilor in zonele liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar daca constructia se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.;

- distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

(7.1) **Accese carosabile.** Se vor respecta prevederile art. 25 di RGU si Codul civil, art. 616 - 619.

Avand in vedere ca autoritatile locale elibereaza, in principal, autorizatii pentru locuinte situate in intravilan, la locuinte unifamilare cu acces si lot propriu se vor urmari prevederile pct.4.11.1 din Anexa nr. 4 la RGU prin care se stabilesc conditiile tipurile si numarul de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructie.

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute in anexa nr. 4 din RGU este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, telefonie, electrice ect.) stabiliti prin lege.

(7.2) **Accese pietonale.** Se vor respecta prevederile art. 26 din RGU, si Codul civil, art.616 - 619 . Art. 616 prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica - situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelelor incorect facute, in adancime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului sau. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putina paguba proprietarului terenului de la strada.

Administratia publica locala va urmari realizarea de trotuare pentru circulatia curenta dispusa in paralel cu carosabilul strazii..

## **8.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara**

La realizarea de retele edilitare pe teritoriul comunei se vor respecta obligatiile rezultate din aplicarea prevederilor art. 13 si art.27 din RGU.

(8.1) In cazul comunei Sinmihaiu Almasului care nu dispune de alimentare cu apa si canalizare, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate ca, in masura Programelor guvernamentale de dezvoltare, sa urmareasca obtinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate si realizarea investitiilor.

(8.2) Dupa executarea retelelor edilitare statutul juridic al acestora se va reglementa corespunzator art.29 din RGU si Codul civil, art.176- 178.

(8.3) Cand localitatea pe teritoriul careia urmeaza a fi amplasata constructia nu dispune de retele publice de apa si canalizare, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie)se face in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului civil (art.610);

- in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

**(9.1) Parcelarea.** In cazul oricarei parcelari, definita ca operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, se vor respecta prevederile art.30 din RGU.

Conform RGU, suprafata minima a parcelei poate fi de 150 mp pentru cladiri insiruite si front la strada de minimum 8 m si 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat, cu frontul de strada 12 m, respectiv 15 m pentru parcele de colt. Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba asigurat accesul la drum public (direct sau prin servitute);
- sa aiba posibilitati de asigurare a echiparii tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare si de protectia mediului;
- lotul sa aiba forme si dimensiuni care sa permita o amplasare corecta a constructiilor.

In cazul unor suprafete ce depasesc cei 1000 mp prevazuti de lege pentru un lot, se va proceda la parcelarea suprafetei respective in loturi cuprinse intre 400-1000 mp /gospodarie.

Lungimea lotului (parcelei) va fi mai mare comparativ cu frontul la strada pentru orice incinta indiferent de destinatia constructiilor.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatie sa.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale ( puturi pentru alimentare cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Intrucat necesitatea respectarii distantelor de protectie sanitara conform legilor si normativelor tehnice in vigoare (minimum 30 m intre sursa de apa si fosa septica) conduce la marirea corespunzatoare a suprafetei parcelei, precum si a frontului la strada, parcelarile cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu conditia adoptarii unor solutii de echipare colectiva.

**(9.2) Inaltimea constructiilor.** In general, in comuna Sinnihaiu Almasului se recomanda constructii cu maximum 3 niveluri, P+2 cu inaltimea de cca 10 m la cornisa. Regimul de inaltime se va alege in asa fel incat sa se respecte distanta necesare si suficienta insorire a tuturor cladirilor din incinta.

Cladirea cea mai inalta va dicta si distanta intre cladiri, care va trebui sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Pentru constructii destinate institutiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile proprietatea Consiliului local si pentru care s-a instituit

interdicție temporară de construire, regimul de înălțime va fi stabilit prin PUD sau PUZ, după caz. Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, și Codul civil, art.622.

**(9.3) Aspectul exterior al construcțiilor.** La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din RGU.

Proiectele prezentate pentru autorizarea construcțiilor de locuit sau cu alta destinație, în conformitate cu utilizările permise în zona de locuit, vor respecta regulile generale de urbanism, atât în privința conformării cât și a volumetriei clădirilor.

Îmbinarea unor soluții arhitecturale moderne cu soluții tradiționale locale vor ridica aspectul zonei și implicit a localității.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări modul de amplasare spre stradă a:

- anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- construcțiilor. Este interzisă amplasarea acestora, cu fața posterioară spre stradă, sau autorizarea de construcții și amenajări care prin aspect arhitectural-conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelițoare, paleta acromatică etc. degradează imaginea străzii sau valoarea peisajului.

În cazul locuințelor se interzice folosirea materialelor nedurabile, a tablei și azbocimentului la acoperisuri

## **10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**(10.1) Parcaje.** Se vor respecta prevederile art.33 și Anexa nr. 5 din RGU care cuprinde norme minime de asigurare a locurilor de parcare.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele aferente construcțiilor în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

**(10.2) Spații verzi și plantate.** Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa nr. 6 din RGU.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a liniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stadala (Legea nr. 137/1995).

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantatii, se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

Pentru fiecare construcție supusă autorizării, se va prevedea rezervarea unei suprafețe de spații verzi în afara celor reprezentate de culturile agricole sau/si pomi fructiferi din cadrul lotului.

Între aliniament și casa de locuit, pe o adâncime de 3-6 m, în funcție de frontul de stradă, se vor prevedea spații verzi.

**(10.3) Împrejurimi.** Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU. Se va da o deosebită importanță împrejurimilor din zona centrală a satelor, pentru ca acesta să participe la crearea spațiului central al localităților. Împrejurimile nu trebuie să intre

in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii, si urbanismului.

In aceste conditii pot fi facute urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor:

◆ Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente. Exceptiile pot fi reprezentate de functiunea cladirii (obiective speciale etc.) sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in diferite zone geografice.

◆ Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirii vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.

◆ In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor componente.

◆ Nu se recomanda imprejmuirea cu sarma ghimpata catre drumul public.

◆ Toate tipurile de imprejmuire pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

### **III ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **11. Zone si subzone functionale**

(11.1) Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii, cuprinse in Anexa nr.1 a RGU.

(11.2) In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996 art.1-17. Tinand seama de art.11, distantele minime de protectie sanitara intre o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul comunal sunt:

- rampe de gunoi 1000 m;
- cimitire 50 m;
- statie de epurare 300 m;
- cimitire de animale (put sec) 200 m;

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de societati acreditate.

La amplasarea noilor obiective s-a tinut seama de aceste distante. In cazul obiectivelor existente s-a incercat diminuarea efectelor negative prin propunerea realizarii a unor perdele de protectie.

(11.3) Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansa 3 de REGLEMENTARI a PUG -ului care cuprinde si delimitarea UTR-urilor.

(11.4) Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(11.5) In teritoriul intravilan exista urmatoarele zone functionale:

- ZC - zona centrala
- ZL - zona pentru locuinte
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii (inclusiv biserici)

- ZI - zona unitati industriale
- ZA - Zona unitatii agricole
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie
- ZGC - zona de gospodarie comunala
- ZTE - zona pentru echipare tehnico-edilitara
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub ape
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan

(TF 6) In teritoriul extravilan, exista terenuri care apartin urmatoarelor zone functionale:

- TA - Terenuri agricole
- TF - Terenuri forestiere

In teritoriul extravilan mai exista terenuri pentru cai de comunicatii rutiere (drumuri) si terenuri neproductive.

## **IV. PREVEDERIL REGLEMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

### **12. Continutul regulamentului**

La subzonele pentru care, in cadrul detalierilor facute pentru fiecare zona functionala nu sunt facute nici un fel de specificatii si nu s-au stabilit interdictii temporare de construire, se aplica REGULILE DE BAZA de la pct.II, prescriptiile din RGU, aprobate cu HG nr. 525/1996.

### **IV.1 ZC - zona centrala - unitatea teritoriala nr.1**

#### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1. In cadrul zonei centrale a satului Sinmihaiu Almasului, se intalnesc functiuni apartinand mai multor zone functionale:

- ZL - zona pentru locuinte
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan
- ZTE - Zona pentru echipare tehnico edilitara

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este data de institutiile publice si de servicii, precum si de locuintele existente.

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt retelele tehnico-edilitare si constructiile aferente.

#### **Capitolul 2 - utilizare functionala**

Utilizare functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile, cu precizarile de mai jos.

#### Art.4. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati (in cazul in care vor apare solicitari si necesitatile comunitatii o cer) reprezentative si cu activitate, considerate caracteristice pentru orice zona centrala :

- administratie publica ;
- unitati financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura, sanatate;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- stationarea autovehiculelor si spatiile publice special amenajate;
- retele tehnico-edilitare si constructiile aferente;
- anexe gospodaresti;
- unitati de mica industrie si prestari servicii nepoluante.

De asemenea, in zona centrala se pot realiza locuinte in completarea celor existente, prin amenajari de cladiri existente sau constructii noi, cu respectarea reglementarilor de la zona de locuinte.

#### Art. 5 - Interdictii temporare

Se pot realiza locuinte , cu cel putin P+1 si cu cel mult P+2, precum si institutii publice, cu conditia intocmirii unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

#### Art.6 - Interdictii permanente

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

- industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise din zona (generatoare de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze, etc.)
- depozitare en gros care ar genera trafic intens sau ar necesita locuri de parcare care nu se pot asigura in cadrul parcelei respective;
- comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniu public sau cel aflat in administrarea consiliului local.
- orice adapost de animale neechipat cu platforma betonata de fermentare a gunoiului de grajd si bazin de colectarea urinei;
- amplasarea de constructii provizorii sau orice alt obiect pe suprafata apartinand domeniului public.

### **Capitolul 3** - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### **III. 1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile - ZL, ZIS, ZCR, ZTE, si ZS.

#### Art.7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Avand in vedere suprafata redusa a zonei centrale, la autorizarea constructiilor se va tine seama pe cat posibil, de prevederile art.17 si Anexa nr.3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice  
Se vor respecta prevederile art. 18 din RGU.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament  
Pentru zona centrala (UTR nr.1), se vor respecta prevederile art. 23 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.10 Amplasarea in interiorul parcelei  
Se vor respecta prevederile art.24 din RGU pentru toate categoriile de constructii si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 Accese carosabile  
Se vor respecta prevederile art.25 din RGU si Codul civil, art. 616-619.  
La realizarea acceselor carosabile propuse se vor avea in vedere standardele pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6

Art.12 Accese pietonale  
Se vor respecta prevederile art.26 din RGU si Codul civil, art.616-619.

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare**

Art.13 Realizarea de retele tehnico-edilitare  
Se vor respecta prevederile art.28 din RGU

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Art.14 Parcelarea  
In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul regulament (pct.II.)

Art.15 - Inaltimea constructiilor  
Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, si art.622 din Codul civil.  
La realizarea de locuinte noi se vor autoriza constructii cu maximum 3 niveluri , P+2 cu inaltimea de cca 10 m la cornisa.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor  
Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Avand in vedere importanta zonei centrale pentru intreaga comunitate, se va acorda o atentie deosebita aspectului exterior al constructiilor si amenajarilor din cadrul UTR nr.1

Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

In cazul realizarii unor locuinte noi, se va respecta POT maxim de 30%, iar la institutii publice noi procentul de ocupare a terenurilor se va stabili conform prevederilor anexei nr.2 din RGU.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

#### **Art.18 - Parcaje**

Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr.5 din RGU.

#### **Art.19 - Spatii verzi si plantate**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr.6 din RGU.

#### **Art.20 Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul regulament si se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a proprietatilor aflate in zona centrala:

### **IV.2 ZL - Zona de locuinte**

#### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1 In cadrul zonei de locuinte se intalnesc functiuni apartinand mai multor zone functionale cum sunt:

- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZI - zona unitati industriale;
- ZA - zona unitati agricole;
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie
- ZGC - zona de gospodarie comunala;
- ZTE - zona pentru echipare tehnico- edilitara;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub ape;
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan.

Art.2 Functiunea dominanta a zonei este locuire compusa din locuinte individuale existente, respectiv propuse, cu regim de inaltime P, P+1 cu cladiri de tip rural.

Art.3 Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Institutii publice si servicii compatibile cu functiunea de locuire;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru gospodarie comunala;
- retele tehnico- edilitare si constructii aferente
- productia agricola vegetala ce se obtine pe loturi ocupate de terenuri agricole;
- productia agricola animala ce se obtine chiar in curtile gospodariilor;
- productia in mici ateliere industriale.



## Capitolul 2 - utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise sunt:

- locuinte individuale;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei, cu functiuni prevazute in articolul precedent.
- anexe gospodaresti.

- Art.5 Interdictii temporare nu s-au stabilit.

- Art.6 Interdictii permanente s-au stabilit in zonele:
  - de protectie a retelei electrice pe o fasie de: minimum 5 m pentru LEA H10 KV;
  - de protectie sanitara din cadrul UTR nr. 5,6,7,8,9,10,11,15, si 17 care intra in zonele de protectie de:
    - ◆ 300 m a statiei de epurare;
    - ◆ 200 m a putului sec;
    - ◆ 1000 m a platformei de depozitare a deseurilor;
  - de protectie sanitara a cimitirelor - din UTR nr. 2, 12, si 16 - nu se vor autoriza locuinte pe o distanta de 50 m fata de gardul cimitirului.

## Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

### III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor din zona pentru locuinte respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile - ZL, ZIS, Zi, ZA, ZS, ZGC, ZTE, ZCR, ZTH si ZTA.

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor prevazute la art.17 din RGU si Anexa nr.3, precum si REGULILE DE BAZA de la pct.II din prezentul Regulament.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona de locuinte se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU pentru toate categoriile de constructii si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament:

### III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, si Codul civil, art. 616-619

Art.12 - Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU si Codul civil, art. 616-619.

### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Art.13 - Realizarea de retele edilitare

Se vor respecta prevederile art.28 din RGU.

### **III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor**

Art.14 - Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.15 - Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU si art. 622 din Codul civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.92)

La realizarea de locuinte noi se vor autoriza constructii cu maximum 3 niveluri ; P+2 - cu inaltimea de cca. 10 m la cornisa.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT)

In cazul realizarii de locuinte noi, se va respecta POT maxim de 30%.

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurire**

Art. 18. Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa nr. 5 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.1)

Art.19 - Spatii verzi si plantate

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.2)

Art.20. Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.103) si se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a proprietatilor.

## **IV.3 - ZIS -Zona pentru institutii publice si servicii (inclusiv biserici)**

### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1. Se intalnesc urmatoarele tipuri de subzone: constructii de cult, constructii de cultura, constructii de invatamant, constructii de sanatate.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este data de institutii publice si de locuinte existente.

Art.3. Functiile complementare admise ale zonei sunt:

- locuirea;
- activitati nepoluante;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico - edilitare.

### **Capitolul 2 - utilizare functionala**

Art.4 Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati ( in cazul in care vor apare solicitari si necesitatile comunitatii o cer) reprezentative, considerate caracteristice pentru aceasta zona:

- administratie publica;
- unitati financiar - bancare si de asigurari;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura, sanatate;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- locuinte;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Art.5 - Interdictiile temporare nu s-au stabilit.

Art6 - Interdictie permanenta. Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati .

- industriale sau agricole care genereaza moxe;
- depozitare en gros.

### **Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona institutiilor publice si servicii respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile - ZIS, ZL, ZCR, ZTE si ZS.

Art.7 Orientarea fata de punctele cardinale. Se va tine seama de prevederile art.17 si Anexa nr. 3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.10. - Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din RGU pentru toate categoriile de constructii si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament .

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, Codul civil, art. 616 - 619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.7.1)

Art.12 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, Codul civil, art. 616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.7.2)

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Art. 13 - Realizarea de retele edilitare se vor respecta prevederile art.28 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.8)

### **III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Art.14. - Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.15 - Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, si art. 622 din Codul civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.9.2)

Daca se doreste un nivel superior de inaltime, decat cea dominanta a cladirilor din zona, se va face numai pe baza unui PUD, aprobat conform legii.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT)

In cazul realizarii de obiective noi se va realiza un procent maxim de ocupare a terenului de 30 %.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi**

#### **Art.18 - Parcaje**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr.6 din RGU ca si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.1)

#### **Art.19 - Spatii verzi si plantate**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RUG, ca REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.2)

#### **Art.20 - Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.3) si se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada.

### **IV. 4 - ZI - Zona unitatii industriale**

#### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1. Tipurile de subzona functionala care se intalnesc in cadrul zonei industriale a comunei sunt:

- ZI - subzona industrială existentă
- ZIp - subzona industrială propusă

Art.2. - Functiunea dominantă a zonei este dată de unitățile industriale.

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unitățile agricole;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare

#### **Capitolul 2 - utilizarea functionala**

Utilizarea functionala a constructiilor din zona industrială respecta prevederile RGU, cu precizarile de mai jos.

Art.4. - Utilizari permise

In zona industrială sunt permise unitati industriale, functiuni complementare acestora și servicii de tip industrial.

Art.5. - Interdictii temporare nu s-au stabilit.

Art.6. - Interdictii permanente

In zona rezervată pentru unitati agricole și industriale nu se vor autoriza constructii de locuinte.

#### **Capitolul 3 Conditii de amplasare și conformare a constructiilor**

### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor din zona industrială respecta prevederile RGU si sunt specifice acestei zone, precum si zonele ZCR,ZTE si ZS.

Art.7 -Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr.3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona industrială se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULI DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, si Codul civil, art. 616-619.

Art.12 - Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU si Codul civil, art. 616-619.

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Art.13. Realizarea de retele edilitare

Se vor respecta prevederile art 28 din RGU.

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Art.14 - Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.15 - Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU,si art.622 din Codul civil.

Daca se doreste un nivel superior de inaltime autorizarea constructiilor se va face numai pe baza unui PUD, aprobat conform legii.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17. - Procentul de ocupare a terenului (POT)

Conform documentatiilor tehnice si necesitatilor tehnologice.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

#### **Art.18 - Parcaje**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU, ca si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulamet (Cap.II.pct.10.1)

#### **Art.19 - Spatii verzi si plantate**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU, ca si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.2)

#### **Art.20 - Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.3)

### **IV.5 - ZA - Zona unitatii agricole**

#### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1. In cadrul zonei unitatii agricole se intalnesc doua subzone functionale si anume:

- ZA - subzona unitatii agricole existente;
- ZAp - subzona unitatii agricole propuse

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este data de unitatile agricole si unitatile industriale de prelucrare a produselor agricole.

Art.3 Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unitati industriale;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico - edilitare;

#### **Capitolul 2**

Art.4 - Utilizari permise sunt:

- unitati, agricole si industriale;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei;

Art.5. - Interdictii temporare nu s-au stabilit.

Art.6. - Interdictii permanente

In zona rezervata pentru unitati agricole, nu se vor autoriza constructii de locuinte.

#### **Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona unitatii agricole respecta prevederile RGU.

Art.7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr. 3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Se vor respecta prevederile art.23 din RGU si  
REGULAMENTUL DE BAZA cuprinse in prezentul  
Regulament (pct.II)

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

### **III.2 Regurile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, Codul civil,  
art.616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II  
pct.7.1)

Art.12 - Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, Codul civil., art.  
616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct. 7.2.)

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara**

Art.13 - Realizarea de retele edilitare

Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.8).

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Art.14 - Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art. 30  
din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament(pct.II).

Art.15 - Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, art.622 din Codul  
civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct. 9.2)

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)



Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT) conform documentatiilor tehnice si necesitatilor tehnologice

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

#### **Art.18 - Parcaje**

Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din RGU , precum si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.1)

#### **Art.19 - Spatii verzi si plantate**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU, precum si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II. pct.10.2)

#### **Art.20 - Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.10.3).

### **IV.6 -ZS - Zona de parcuri sport, recreere, turism, perdele de protectie**

#### **Capitol 1 - generalitati**

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie sunt:

ZS - subzona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie existenta;

ZSp - subzona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie propusa;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: spatii verzi, terenuri sport, case de vacanta, cabane turistice, perdele de protectie.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- retele tehnico-edilitare ;
- cai de comunicatii.

#### **Capitol 2 - Utilizarea functionala**

Art.4 - Utilizarea permisa in zona ZS sunt:

- spatii verzi amenajate;
- terenuri de sport cu amenajarile si constructiile aferete;
- case de vacanta; cabane turistice;
- comert si alimentatia publica precum si alte servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- parcaje, retele tehnico-edilitare.

Art.5 - Interdictii temporare nu sau stabilit.

Art.6 - Interdictii permanente

- in zona ZS nu se vor autoriza constructii de locuinte sau cu alte functiuni care nu au legatura cu deservirea functiunii de baza.

### **Capitolul 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor din zona ZS respecta prevederile RGU

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr. 3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU .

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru ZS se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULILE DA BAZA cuprinse in prezentul Regulment (pct.II) .

Art.10 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct II)

#### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, Codul civil, art.616 - 619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.7.1.)

Art.12 - Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, Codul civil art.616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.7.2.)

#### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Art.13 Realizarea de retele edilitare

Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (cap.II.pct.8)

#### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Art.14 - Parcelarea

In cazul oricarei parcelari (pentru case de vacanta ) se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.15 Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, art.622 din Codul civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.9.2.)

Art.16 - Aspectul exterior a constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.17 - Procentul de ocuparea terenului (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de :

50.% pentru constructii si amenajari sportive;

20% pentru alei drumuri si parcaje;

30% pentru spatii verzi;

- constructiile pentru agrement si turism vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje si imprejmuiri**

Art.18 - Parcaje

Se vor respecta prevederile art 33 si Anexa nr. 5 din RGU, precum si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.1)

Art.19 - Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.3)

## **IV. 7 ZGC - Zona de gospodarie comunală**

### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1 - Tipurile de subzone functionele care se intalnesc in cadrul zonei de gospodarie comunală a comunei sunt:

- ZGC - subzone de gospodarie comunală existente;
- ZGCp - subzone de gospodarie comunale propuse.

Art.2 Functiunea dominantă a zonei: servicii de gospodarie comunală si constructiile aferente.

Art.3 Functiunile comepementare ale zonei sunt:

- acces pietonale si carosabile ;
- retele tehnico edilitare.

### **Capitol 2 - Utilizare functionala**

Art.4 Utilizari permise in zona ZGC sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodării a localitatii:

- inhumarea cadavrelor umane;
- constructii caracteristice cimitirelor (cripte, monumente funerare);
- amenajarea drumurilor interioare in cimitir;
- imprejmuiri;
- rampa de gunoi sau put sec pentru lesuri de animale.

Art.5 Utilizari permise cu conditii: toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodării a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea si indepartarea rezidurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996, art.37 - 47

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei ZGC trebuie sa tina seama de distanta minima de protectie sanitara intre aceste zone si zonele construite in vecinate, respectiv:

- ◆ 1000 m fata de rampa de gunoi,
- ◆ 200 m fata de putul sec
- ◆ 50 m de cimitir.

Aceasta distanta poate fi modificata pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

Pentru stabilirea amplasamentelor exacte si optime ale rampelor de gunoi, va fi necesar elaborarea unui studiu de impact asupra mediului care sa tina seama de proprietatea asupra terenurilor si de Normele de igiena.

**Capitol 3.** Reguli privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor vor fi conform necesitatilor tehnice si normele specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului

La amplasarea si organizarea sistemului de salubritate se va urmarii ca:

- gospodariile individuale sa aiba amenajari pentru colectarea deseurilor menajere astfel incat functiunea, compositia si aspectul arhitectural urbanistic al zonei sa nu fie afectat,
- organizarea valorificarii rezidurilor organice si anorganice ce pot fi reutilizate,
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoiului mai ales in spatiile verzi, sub poduri, dealungul apelor, drumurilor etc.

## **IV.8 - ZTE - Zona pentru echipare tehnico- edilitara**

### **Capitolul 1.** - generalitati

Art.1 - Tipul de subzona functionala care se intalneste in cadrul zonei ZTE a comunei este cel de ZTEp - subzona pentru echiparea tehnico-edilitara propusa.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art. 3 - Functiuni complementare: nu se recomanda.

### **Capitolul 2** - utilizari functionale

- Art.4 - Utilizari permise in zona ZTE sunt:
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
  - instituii care coordoneaza activitatea in domeniu

**Art. 5 Utilizari permise cu conditii**

Se va tine seama de prevederile art.11 din RGU.

La eliberarea autorizatiei de construire trebuie sa se tina seama

de:

- distanta minima de protectie sanitara intre statia de epurare si unele activitati din teritoriul comunei este de 300 m;

- conditiile de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor.

**Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare**

Conditii de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.

**IV.9 -ZCR - Zona pentru cai de comunicatii si constructiile aferente**

**Capitolul 1 - generalitati**

Art1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru cai de comunicatie din comuna sunt urmatoarele:

- ZCR - subzona pentru cai de comunicatie rutiera existenta
- ZCRp - subzona pentru cai de comunicatie rutiere propuse

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: circulatie rutiera si pietonala:

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii compatibile functiei de baza a zonei,
- retele tehnico-edilitare,
- spatii verzi.

**Capitolul 2 - Utilizare functionala**

Art.4 - Utilizari permise in zona ZCR sunt:

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- garaje publice;
- parcaje publice;
- statii de stationare;
- zone verzi laterale;
- lucrari de terasament;
- lucrari si /sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale,

fonice, olfactive.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii nu s-au stabilit.

Art.6 - Interdictii permanente

- amplasarea oricarei constructii pe suprafata aferenta drumurilor din localitate , care reprezinta domeniu public;
- nu se admit constructii privizorii cum ar fi chioscurile si tonetele,

### **Capitolul 3 - Reguli privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente**

Conditiiile de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu. La autorizarea acestor constructii se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.

#### **IV.10 - ZTH - Zona terenuri aflate permanent sub apa**

Autorizarea executarii constructiilor in albiile raurilor si pe malul acestora va trebui sa tina seama de prevederile art. 7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa nr. 2 si de datele din cadastrul apelor tinut la zi de Regia Autonoma "Apele Romane"

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane", impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Plansele REGLEMENTARI anexate cuprind delimitarea celor 18 unitati teritoriale de referinta pentru intreaga comuna. Plansele fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent PUG-ului

##### **UTR nr.1 - Zona centrala a satului Sinmihaiu Almasului**

###### **Existent:**

- ZL - zona pentru locuinte
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii (inclusiv biserici)
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan
- ZTH - Zona terenuri aflate permanent sub apa

###### **Propus:**

- ZTEp - zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa

##### **UTR nr. 2 - Zona de locuinte (localitatea propriu zisa, cu exceptia zonei centrale si a amplasamentului fostei cooperative agricole)**

###### **Existent:**

- ZL - zona pentru locuinte
- ZI - zona unitatii industriale (distilarie, presa de ulei, atelier de timplarie etc.)
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub ape
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan

**Propus:**

ZTEp - zona pentru echipare tehnico- edilitara propusa

**UTR nr.3 - Zona unitati industriale si agricole**

**Existent:**

- ZI -zona unitati industriale
- ZA - zona pentru unitati agricol (sectia "Agromec", grajduri animale , magazine cereale);
- ZCR -zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZTE - Zona pentru echipare tehnico- edilitare (pompa de apa)

**UTR nr.4 - Trup -monument comemorativ (Fintana lui S. Barnutiu)**

**Existent:**

- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism

**UTR nr.5 - Trup rampa de gunoi**

**Existent:**

- ZGCp -zona de gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 6 - Trup put sec pentru animale**

**Propus:**

- ZGCp -zona de gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 7 - Trup rampa de gunoi (sat Mesesenii de Jos )**

**Propus :**

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 8 - Trup statie de epurare**

**Propus:**

- ZTEp- Zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa
- ZSp - Zona perdele de protectie propusa

**UTR nr. 9 - Trup zona de captare apa si statie de pompare**

**Propus :**

- ZTEp - zona pentru achipare tehnico-edilitara propusa
- ZSp - zona perdele de protectie propusa

**UTR nr. 10 - Trup bazin de apa**

**Existent:**

- ZTE - zona pentru echipare tehnico-edilitara

**UTR nr.11 - Trup rampa de gunoi**

**Propus:**

-ZGCp -zona de gospodarie comunala propusa  
-ZSp -zona perdele de protectie propusa

**UTR nr.12 - Zona de locuit (localitatea propriu zisa sat Bercea)**

**Existent:**

- ZL - Zona pentru locuinte  
-ZIS - Zona pentru institutii publice si servicii  
-ZGC - Zona de gosp. comunala (cimitir)  
-ZCR - Zona pentru cai de comunicatii rutiere  
-ZI - Zona pentru unitati industriale(distilarii)

**Propus:**

- ZLp - zona de locuinte  
- ZCRp - zona de cai de comunicatii rutiere propusa.

**UTR nr. 13 - Trup de gospodarii la cca 500 m de la biserica (sat Bercea)**

**EXISTENT:**

- ZL - locuinte

**UTR nr. 14 Trup locuinte (sat Bercea )**

**Existent:**

- ZL - zona de locuinte

**UTR nr. 15 - Trup rampa de gunoi si put sec (sat Bercea)**

**PROPUS:**

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 16 - Zona de locuinte (localitatea propriuzisa, sat Sinta Maria)**

**EXISTENT:**

ZL - Zona de locuinte  
ZIS - Zona pentru institutii publice si servicii  
ZA - Zona unitatii agricole (magazia cereale)  
ZGC - Zona de gospodarie comunala (cimitir)  
ZCR - Zona pentru cai de comunicatii rutiere  
ZTA - Zona terenuri agricole in intravilan  
ZTH - Zona terenuri aflate permanent sub apa

**PROPUS:**



ZLp - zona de locuinte propusa  
ZCRp - zona pentru cai de comunicatii rutiere propusa

**UTR nr. 17 - Trup rampa de gunoi**

**Propus:**

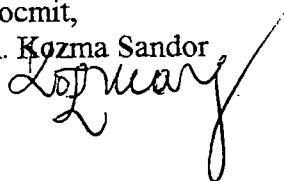
- ZGCp - zona zona gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 18 - Trup put sec pentru lesuri de animale**

**PROPUS:**

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propusa

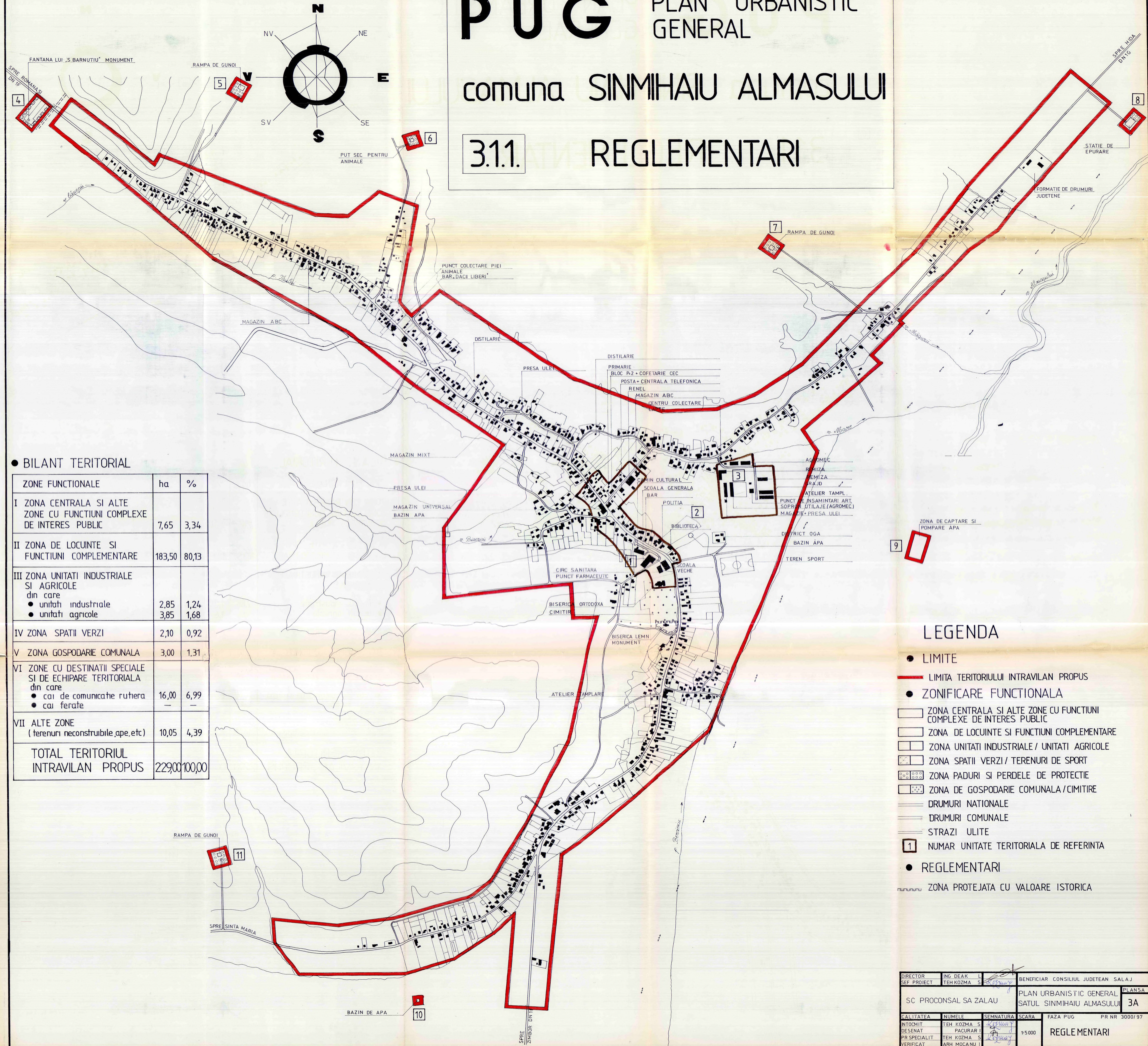
Intocmit,  
teh. Kozma Sandor



# PUG PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA SINMIHAIU ALMASULUI

### 3.1.1. REGLEMENTARI



#### ● BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
I ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	7,65	3,34
II ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	183,50	80,13
III ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE din care ● unitati industriale ● unitati agricole	2,85 3,85	1,24 1,68
IV ZONA SPATII VERZI	2,10	0,92
V ZONA GOSPODARIE COMUNALA	3,00	1,31
VI ZONE CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA din care ● cai de comunicatie rutiera ● cai ferate	16,00	6,99
VII ALTE ZONE (terenuri neconstruibile, ape, etc)	10,05	4,39
<b>TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPUIS</b>	<b>229,00</b>	<b>100,00</b>

#### LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUIS
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / UNITATI AGRICOLE
- ZONA SPATII VERZI / TERENURI DE SPORT
- ZONA PADURI SI PERDELE DE PROTECTIE
- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI ULITE
- 1 NUMAR UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
- REGLEMENTARI
- ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA

DIRECTOR	ING. DEAK I.	SEMNATURA	SCARA	FAZA PUG	PR NR 3000/97
SEF PROIECT	TEH. KOZMA S.	SEMNATURA	1:5000	REGLEMENTARI	
SC PROCONSAL SA ZALAU			BENEFICIAR CONSILIUL JUDETEAN SALAJ		PLANSĂ
			PLAN URBANISTIC GENERAL		3A
			SATUL SINMIHAIU ALMASULUI		
CALITATEA	NUMELE	SEMNATURA	SCARA	FAZA PUG	PR NR 3000/97
INTOCMIT	TEH. KOZMA S.	SEMNATURA			
DESENAT	PACURAR I.	SEMNATURA			
PR SPECIALIT.	TEH. KOZMA S.	SEMNATURA			
VERIFICAT	ARH. MOCANU	SEMNATURA			

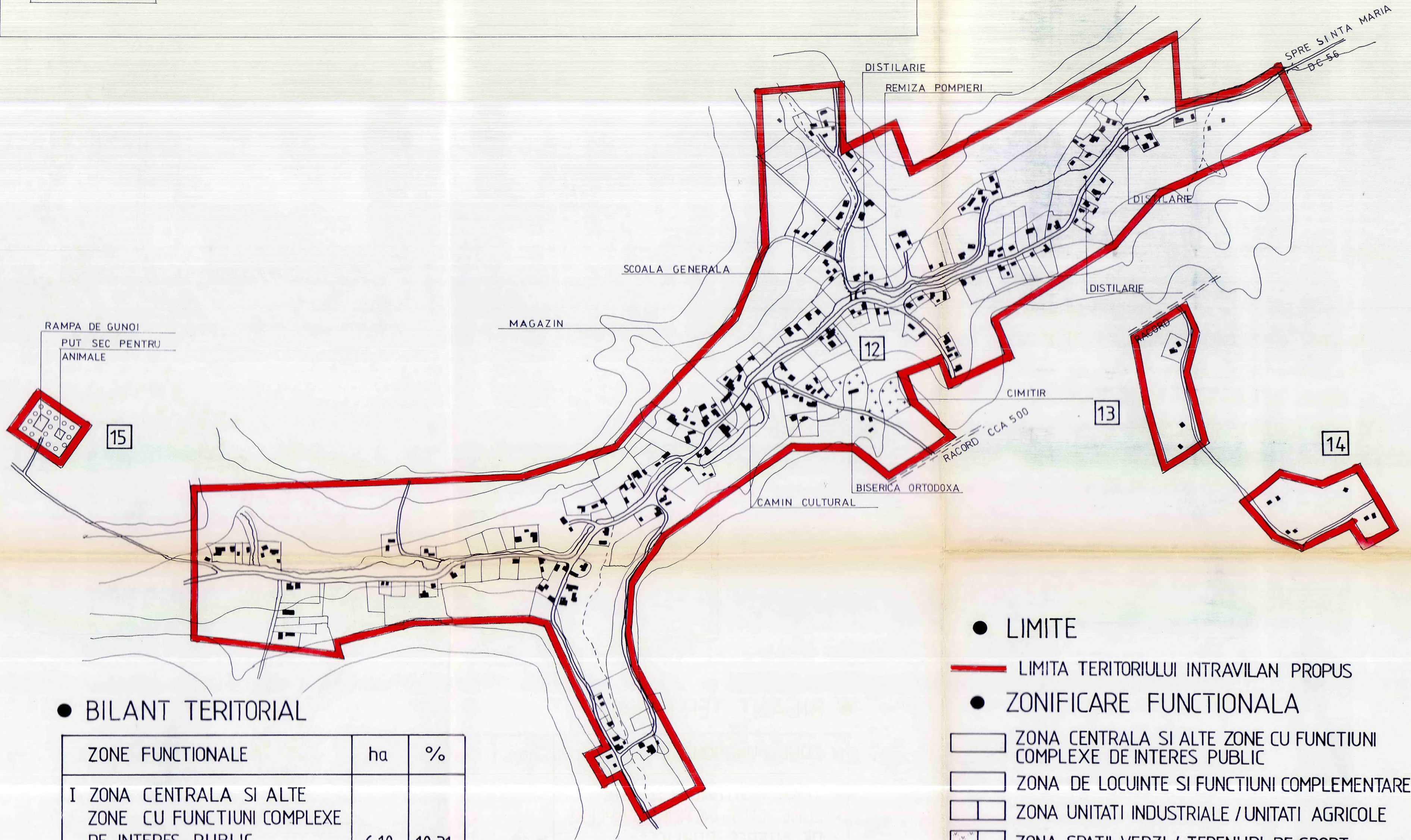
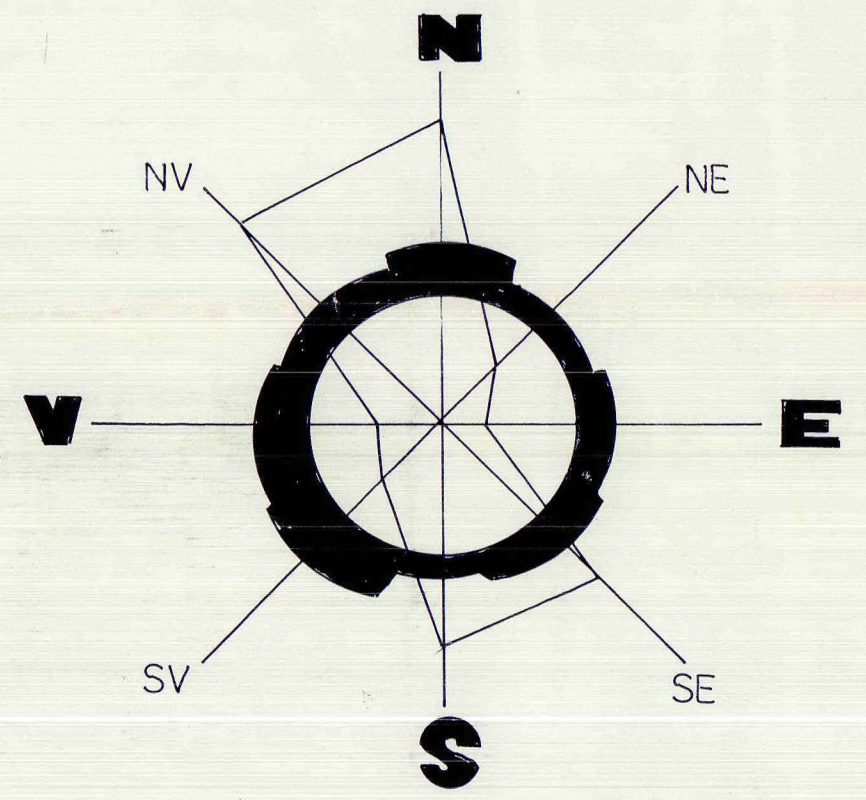
# PUG

# PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA SINMIHAU ALMASULUI

### 3.1.1.

### REGLEMENTARI



#### ● BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
I ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	6,10	10,31
II ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	44,65	75,49
III ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE din care ● unitati industriale ● unitati agricole	- -	- -
IV ZONA SPATII VERZI	0,45	0,76
V ZONA GOSPODARIE COMUNALA	0,35	0,59
VI ZONE CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA din care ● cai de comunicatie rutiera ● cai ferate	3,85 -	6,51 -
VII ALTE ZONE (terenuri neconstruibile, ape, etc)	3,75	6,34
<b>TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPOS</b>	<b>59,15</b>	<b>100,00</b>

#### ● LIMITE

— LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPOS

#### ● ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / UNITATI AGRICOLE
- ZONA SPATII VERZI / TERENURI DE SPORT
- ZONA PADURI SI PERDELE DE PROTECTIE
- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI ULITE
- 1 NUMAR UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

#### ● REGLEMENTARI

DIRECTOR	ING DEAK L		BENEFICIAR	CONSILIUL JUDETEAN SALAJ
SEF PROIECT	TEH KOZMA S			
SC PROCONSAL SA ZALAU			PLAN URBANISTIC GENERAL	PLANSĂ
			SATUL BERCEA	3B
CALITATEA	NUMELE	SEMNAURA	SCARA	FAZA PUG
IN TOCMIT	TEH KOZMA S		15000	PR NR 3000/97
DESENAT	PACURAR I			REGLEMENTARI
PR SPECIALIT	TEH KOZMA S			
VERIFICAT	ARH MOCANU I			

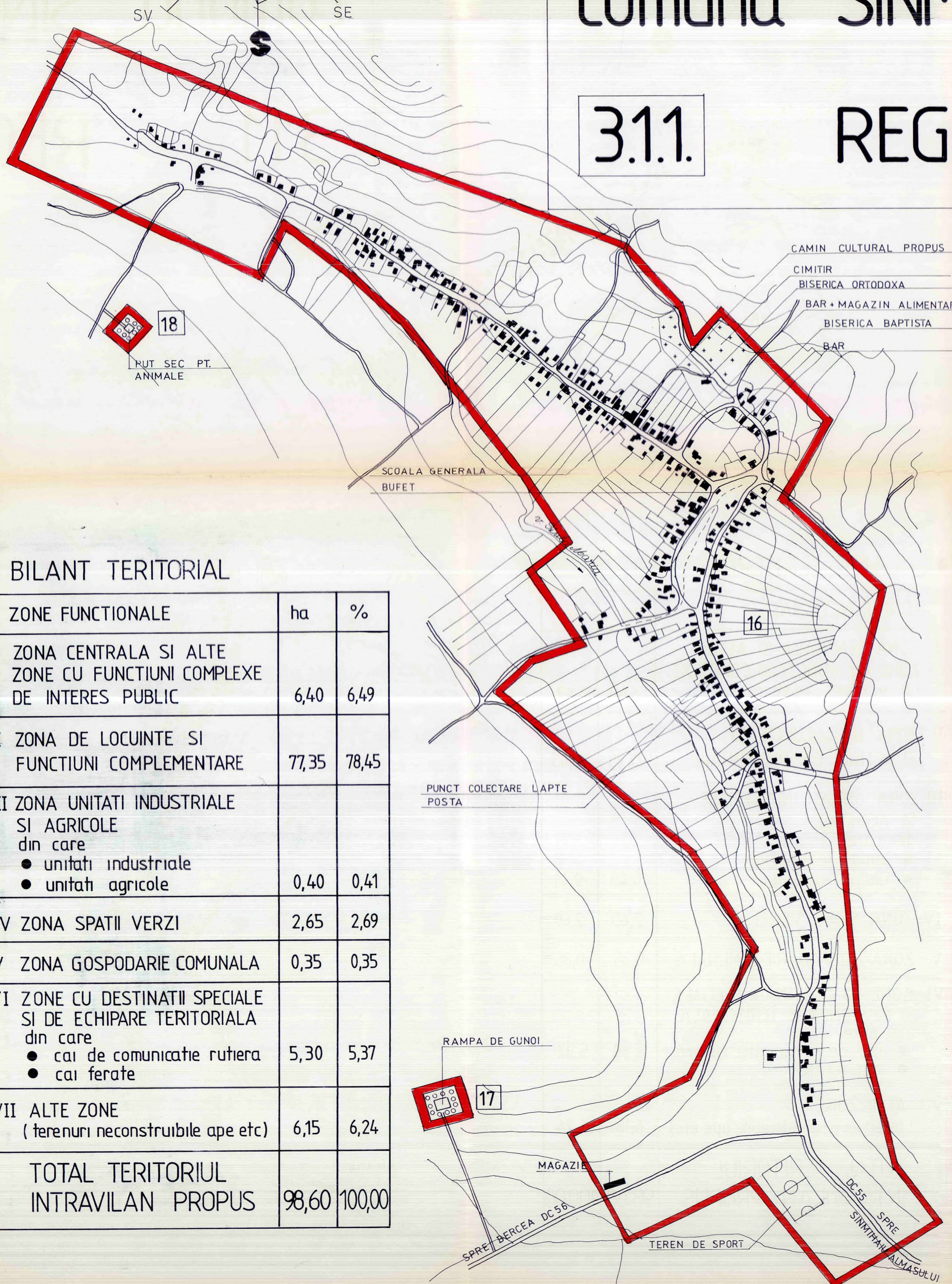
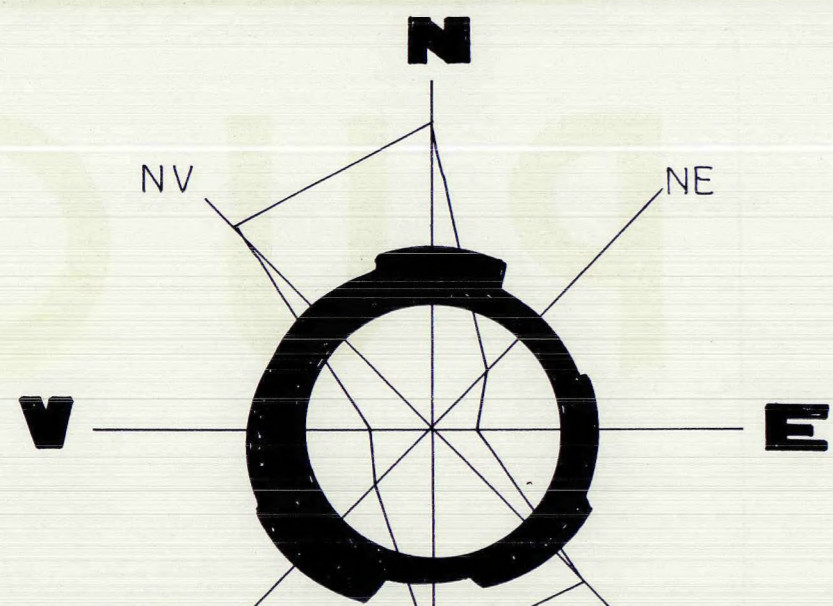
# PUG

# PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA SINMIHAIU ALMASULUI

### 3.1.1.

## REGLEMENTARI



### ● BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
I ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	6,40	6,49
II ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	77,35	78,45
III ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE din care ● unitati industriale ● unitati agricole	0,40	0,41
IV ZONA SPATII VERZI	2,65	2,69
V ZONA GOSPODARIE COMUNALA	0,35	0,35
VI ZONE CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA din care ● cai de comunicatie rutiera ● cai ferate	5,30	5,37
VII ALTE ZONE (terenuri neconstruibile ape etc)	6,15	6,24
<b>TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPUS</b>	<b>98,60</b>	<b>100,00</b>

### LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / UNITATI AGRICOLE
- ZONA SPATII VERZI / TERENURI DE SPORT
- ZONA PADURI SI PERDELE DE PROTECTIE
- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI ULITE
- 1 NUMAR UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

### ● REGLEMENTARI

DIRECTOR	ING DEAK L		BENEFICIAR CONSILIUL JUDETEAN SALAJ	
SEF PROIECT	TEH KOZMA S		PLAN URBANISTIC GENERAL	PLANSA
SC PROCONSAL SA ZALAU			SATUL SINTA MARIA	3C
CALITATEA	NUMELE	SEMNATURA	SCARA	FAZA PUG
INTOCMIT	TEH KOZMA S		1 5000	PR NR 3000/97
DESENAT	PACURAR I		REGLEMENTARI	
PR SPECIALIT	TEH KOZMA S			
VERIFICAT	ARH MOCANU I			