



Primaria oraşului Horezu

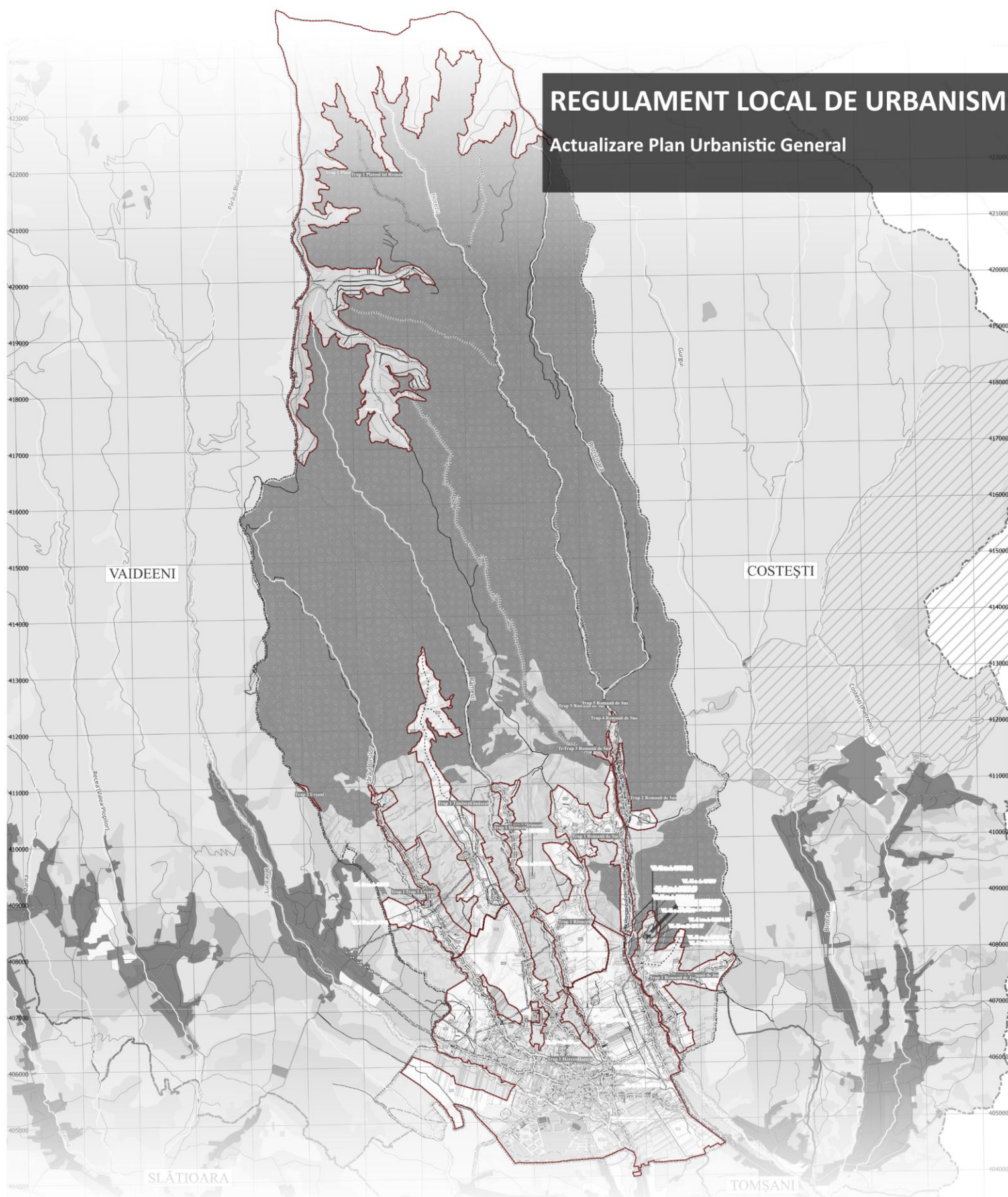
VECO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Actualizare Plan Urbanistic General





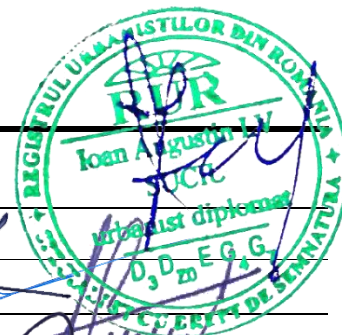
FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General Oraș Horezu
Beneficiar	Oraș Horezu, Județul Vâlcea
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	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	7
3. Domeniul de aplicare	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	11
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	12
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	14
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	20
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	24
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	27
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	30
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	33
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	38
11. Zone și subzone funcționale	38
11.1 Cadru legal	38
12. Zone de reglementare suplimentară.....	44
12.1 Zone de reglementare suplimentară prevăzute la nivelul PUG Horezu.....	45
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	48
Zone funcționale în intravilan	49
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	57
Categorii de terenuri în extravilan	57
ZF01 – Zone acoperite de ape.....	57
ZF02 – Fond forestier.....	59
ZF03 – Teren agricol.....	61
ZF06 – Căi de comunicație	62
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	65
UTR – Fișe de reglementare pentru Unitățile Teritoriale de Referință.....	66
UTR Cr1 – Căi de comunicație pietonală.....	66



UTR Cr2 – Noduri intermodale de transport, depou transport public, autogări.....	69
UTR Zc – Zonă centrală funcțională.....	70
UTR M1 – Zonă mixtă cu activități locale.....	75
UTR M2 – Zonă mixtă de locuire.....	77
UTR Ip – Instituții și servicii publice.....	79
UTR Cs1 – Comerț.....	83
UTR Cs2 – Servicii.....	85
UTR Ed1 – Stații și instalații tehnice.....	90
UTR Li – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	92
UTR Lid – Locuințe individuale diversificate	94
UTR Le – Locuințe individuale în zone de dezvoltare	97
UTR Ls – Locuințe individuale în zone de reglementări suplimentare	99
UTR In1 – Producție locală nepoluantă și depozitare	100
UTR In2 – Producție ecologică / energie regenerabilă	103
UTR In3 – Depozitare și logistică	105
UTR Gc1 – Salubritate și utilități comunale	107
UTR Gc2 – Gospodărie comunală – Cimitire	110
UTR Sv – Spații verzi publice	113
UTR Svs – Spații destinate sportului și agrementului	115
UTR Ztu – Zonă cu activități turistice	118
ANEXE	120
ANEXA A — GLOSAR DE TERMENI.....	121
ANEXA B — ABREVIERI.....	123



I. DISPOZIȚII GENERALE



1. Rolul RLU

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Horezu este documentația cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și la amplasarea, dimensionarea și realizarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor pe teritoriul unității administrativ-teritoriale.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism care însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică diferențiat pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă, în conformitate cu reglementările stabilite prin documentație.

1.3. Planul Urbanistic General al Orașului Horezu și Regulamentul Local de Urbanism aferent se avizează și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale celorlalte acte normative aplicabile. După aprobare, prevederile documentației sunt obligatorii în condițiile legii.

1.4. Orice documentație de urbanism elaborată ulterior aprobării prezentului Plan Urbanistic General se va corela cu prevederile acestuia. Modificarea reglementărilor stabilite prin P.U.G. și R.L.U. se poate realiza numai în cazurile și în limitele permise de legislația în vigoare, prin documentațiile de urbanism prevăzute de lege, cu parcurgerea procedurilor legale de elaborare, avizare și aprobare.

1.5. Planul Urbanistic General al Orașului Horezu stabilește concepția generală și direcțiile de dezvoltare urbanistică ale unității administrativ-teritoriale. Detalierea și, în cazurile permise de lege, modificarea reglementărilor stabilite prin P.U.G. se realizează prin documentații de urbanism subsecvente, elaborate, avizate și aprobate în condițiile legii:

- **P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal**, pentru reglementarea urbanistică specifică a unor zone din teritoriul localității și, în situațiile expres permise de lege, pentru modificarea unor reglementări aprobate, cu respectarea procedurii și, după caz, pe baza avizului de oportunitate emis de autoritatea competentă;
- **P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu**, pentru detalierea condițiilor de construire la nivelul unei parcele în relație cu parcelele învecinate, fără modificarea planurilor urbanistice de nivel superior.

1.6. Modificarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism se poate realiza numai prin documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate în condițiile legislației în vigoare, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism, a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism de rang superior, precum și a regimurilor de protecție, restricțiilor și servituților instituite potrivit legii.

2. Baza legală a elaborării

1.7 La baza elaborării „Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Horezu au stat în principal următoarele acte normative :

- Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism



- H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

Planul de amenajare a teritoriului național

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Reteaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 839/2009 privind „Normele de aplicare a legii 50/1991” cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Române;



- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 3147/2003 privind aprobarea Procedurii de emitere a autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 114/2007 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 70/2013;
- Ordinul 269/2020 privind aprobarea ghidului general aplicabil etapelor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian, cu modificările și completările ulterioare;
- RACR-ZSAC – „Stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare...”, ediția curentă;
- RACR-AVZ – „Emiterea avizelor la documentațiile tehnice...”, ediția 2/2020, în formă consolidată;
- RACR-WGS-84 – măsurarea punctelor de interes aeronautic în sistemul WGS 84, ediția curentă, atunci când este aplicabilă;
- condițiile, deciziile și formularele AACR publicate și valabile la data depunerii documentației.
- Ordinului MDRAP/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Horezu cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe întreg teritoriul administrativ al UAT Orașul Horezu, atât în intravilan, cât și în extravilan, în condițiile legii.

3.2. Intravilanul este format din suprafețele de teren ocupate sau destinate construcțiilor și amenajărilor, delimitate prin Planul Urbanistic General, în raport cu necesitățile de dezvoltare ale localităților componente ale unității administrativ-teritoriale.

3.3. Limita intravilanului este reprezentată în planșa RU1 – Reglementări Urbanistice UTR Propus UAT Horezu aferentă Planului Urbanistic General și se corelează cu baza topografică și cu limitele imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, în conformitate cu legislația în vigoare. Zonificarea funcțională este stabilită prin P.U.G. în funcție de caracteristicile și destinațiile terenurilor și construcțiilor și constituie baza pentru aplicarea reglementărilor urbanistice specifice.

3.4. Pe baza zonificării funcționale se aplică condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor stabilite pentru fiecare zonă și subzonă funcțională. Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate care se desfășoară pe teritoriul localității, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural și construit. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale anexei nr. 1 la acesta.



3.5. Autorizarea executării construcțiilor se realizează cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, precum și cu respectarea tuturor reglementărilor, restricțiilor și condiționărilor aplicabile amplasamentului.

3.6. Destinația și modul de utilizare a terenurilor sunt determinate de reglementările urbanistice aferente zonelor și subzonelor funcționale. În situațiile în care, în cadrul aceleiași zone funcționale, există diferențe relevante privind caracterul țesutului construit, morfologia parcelară, intensitatea utilizării terenului, regimul de construire sau alte caracteristici urbanistice, aceasta poate fi împărțită în subzone funcționale distincte. Indicativele și reglementările aferente acestora sunt prevăzute în partea grafică și în capitolul privind zonificarea funcțională al prezentului R.L.U.

3.7. Teritoriul UAT Orașul Horezu este organizat în Unități Teritoriale de Referință (UTR), delimitate și reprezentate în planșa RU1 – Reglementări Urbanistice Zonificare Funcțională UAT Horezu și detaliate prin prezentul Regulament Local de Urbanism. UTR-urile sunt delimitate pe baza criteriilor de omogenitate funcțională, morfologică și urbanistică și constituie cadrul teritorial pentru aplicarea coerentă a reglementărilor specifice. Limitele UTR se raportează, după caz, la elemente fizice și cadastrale identificabile, precum căi de circulație, cursuri de apă, limite de proprietate și alte elemente relevante ale teritoriului.

3.8. Teritoriul administrativ al Orașului Horezu cuprinde 7 localități: localitatea componentă Horezu, reședința unității administrativ-teritoriale, și satele Ifrimești, Râmești, Romanii de Jos, Romanii de Sus, Tănăsești și Urșani. Zonificarea funcțională și delimitarea UTR-urilor se realizează la nivelul teritoriului administrativ, în corelare cu particularitățile fiecărei localități componente.

3.9. Pentru imobilele situate pe teritoriul UAT Orașul Horezu pentru care au fost aprobate, în condițiile legii, documentații de urbanism anterior intrării în vigoare a prezentului P.U.G., regimul urbanistic stabilit prin acestea se aplică potrivit actelor de aprobare, perioadei de valabilitate și legislației în vigoare. În cazul existenței unor dispoziții exprese privind modificarea sau încetarea aplicabilității unor documentații de urbanism aprobate anterior, se vor aplica prevederile actelor administrative și ale legislației incidente.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR



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

Terenuri agricole din extravilan

- **4.1.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se realizează în condițiile art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale celorlalte acte normative aplicabile.
- Sunt admise lucrări de utilitate publică de interes național sau local în conformitate cu Legea 18/1991 privind fondul funciar.

Obiectivele supuse avizării M.Ap.N, M.A.I., SRI, conform Hotărârii de Guvern nr. 62/1996 și Hotărârii de Guvern nr. 7/1997 sunt cele încadrate în categoria de folosință industrială, transporturi și tehnologia informației, etc.

Încadrare în teritoriul administrativ.

Sarcinile de analiză, reglementare și formulare a propunerilor privind întreg teritoriul administrativ al UAT Orașul Horezu, atât la nivelul teritoriului intravilan, cât și al teritoriului extravilan, sunt preluate prin Planul Urbanistic General. Încadrarea teritorială a UAT Orașul Horezu este prezentată în planșa IT1 – Încadrare în teritoriu, iar limita intravilanului, zonificarea funcțională și organizarea teritoriului sunt detaliate prin planșele de reglementări urbanistice aferente P.U.G., inclusiv RU1 – Reglementări Urbanistice Zonificare Funcțională UAT Horezu și RU2 – Reglementări Urbanistice – UTR Propus.

Limitele intravilanului au fost redefinite față de situația existentă, atât prin includerea unor suprafețe din extravilan necesare dezvoltării localităților componente, cât și prin corelarea limitei propuse cu limitele cadastrale ale imobilelor, rețeaua de circulație, configurația terenului, infrastructura tehnico-edilitară și regimurile de protecție și restricție aplicabile. Conform bilanțului teritorial al documentației, intravilanul existent este de aproximativ 1.705,11 ha, iar intravilanul propus este de aproximativ 3.282,65 ha, rezultând o creștere netă de aproximativ 1.577,54 ha.

Necesitățile de dezvoltare ale UAT Orașul Horezu au determinat includerea în intravilan a unor suprafețe din extravilan pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuire și complementare, a activităților turistice, a zonelor mixte și economice, a infrastructurii de circulație, a gospodăriei comunale și a echipării tehnico-edilitare. Dezvoltarea suprafețelor introduse în intravilan se va realiza etapizat, în corelare cu posibilitatea asigurării infrastructurii, a acceselor și a utilităților necesare și cu respectarea



con condițiilor rezultate din studiile de fundamentare, avizele autorităților competente și reglementările prezentului P.U.G. și R.L.U. Memoriul stabilește explicit că extinderea trebuie orientată și controlată în raport cu capacitatea infrastructurii și cu structura teritorială propusă.

1.1. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul General de Urbanism, ale Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale celorlalte prevederi legale aplicabile.

Intravilanul UAT Orașul Horezu este constituit din suprafețele construite și amenajate ale localităților componente și din terenurile destinate dezvoltării acestora, delimitate prin Planul Urbanistic General. Stabilirea limitei intravilanului se realizează în raport cu necesitățile de dezvoltare, elementele cadrului natural, căile de comunicație, infrastructurile și celelalte elemente teritoriale relevante, cu integrarea și respectarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

Intravilanul propus prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare destinate dezvoltării funcțiunilor de locuire și complementare, activităților turistice, funcțiunilor mixte și economice, obiectivelor de interes public, infrastructurii de circulație și echipării tehnico-edilitare. Pentru aceste suprafețe, autorizarea construcțiilor se va realiza numai cu respectarea reglementărilor aferente zonei funcționale și UTR-ului în care este încadrat terenul și cu asigurarea condițiilor de acces și echipare tehnico-edilitară necesare.

Ocuparea terenurilor agricole din intravilan se va realiza rațional, urmărindu-se cu prioritate valorificarea terenurilor situate în zone echipate sau care pot fi echipate cu rețele tehnico-edilitare și realizarea unor dezvoltări compacte și coerente, evitându-se fragmentarea nejustificată a țesutului construit.

1.2. Autorizarea executării lucrărilor de construcții și amenajări pe terenurile cu destinație forestieră se realizează în condițiile prevăzute la art. 5 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea **Legii nr. 331/2024 privind Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare**, corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu celelalte acte normative aplicabile.

Terenurile aparținând fondului forestier sunt menținute, de principiu, în categoria lor funcțională, evitându-se conversia nejustificată a acestora în terenuri construibile. Conform bilanțului teritorial propus, fondul forestier reprezintă componenta teritorială dominantă a UAT Orașul Horezu, fiind reglementată o suprafață de aproximativ **6.722,70 ha**, reprezentând **57,79% din suprafața UAT**.

În intravilanul propus nu sunt incluse suprafețele aferente siturilor Natura 2000. La nivelul teritoriului administrativ al UAT Orașul Horezu există o suprapunere marginală, în extravilan, cu Parcul Național Buila-Vânturarița, situl **ROSAC0015 Buila-Vânturarița** și situl **ROSPA0025 Cozia-Buila-Vânturarița**, pe o suprafață de aproximativ **0,14 ha**, respectiv **1.399,85 mp**, localizată la limita administrativă în zona de contact cu UAT Costești. Limitele ariilor protejate se vor menține conform datelor GIS oficiale, iar regimul de protecție se aplică în conformitate cu legislația de mediu, documentele de management și avizele autorităților competente.

Construcțiile și amenajările specifice sectorului forestier, precum și orice ocupare temporară sau scoatere definitivă a terenurilor din Fondul Forestier Național, se pot realiza numai în cazurile și în condițiile expres prevăzute de legislația silvică și pe baza aprobărilor și avizelor autorităților competente.

Autorizarea construcțiilor amplasate **în afara Fondului Forestier Național, la distanțe mai mici de 50,00 m față de liziera pădurii**, cu excepția obiectivelor de interes național, județean sau local, se realizează cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial, în condițiile Legii nr. 331/2024 privind Codul silvic.

Terenurile aflate sub incidența unor restricții de construire determinate de condiții geotehnice nefavorabile, instabilitate a terenului, eroziune, alunecări de teren sau alte riscuri identificate prin studiile de specialitate pot fi utilizate pentru construire numai dacă reglementările urbanistice permit aceasta și dacă studiile de specialitate demonstrează posibilitatea realizării construcțiilor în condiții de siguranță.



Pentru zonele cu risc de alunecare a terenului identificate prin studiile de fundamentare și documentația P.U.G., autorizarea construcțiilor se va realiza în baza investigațiilor geotehnice corespunzătoare categoriei geotehnice și condițiilor concrete ale amplasamentului. După caz, se vor solicita studii geotehnice aprofundate, foraje, expertize și proiecte de specialitate și se vor prevedea lucrările necesare pentru drenarea, consolidarea sau stabilizarea terenului și a versanților. Zonele de risc vor fi reglementate pe baza studiilor, hărților și avizelor de specialitate, fără extrapolarea unor delimitări neconfirmate.

1.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor definitive pe terenurile cu resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art. 6 din Regulamentul General de Urbanism și legislației speciale aplicabile.

În zonele delimitate conform legii care conțin resurse identificate ale subsolului este interzisă autorizarea construcțiilor definitive incompatibile cu exploatarea și valorificarea acestora. Construcțiile necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate se autorizează numai în condițiile legii și cu avizele organelor de specialitate competente.

În cazul identificării unor zone cu resurse ale subsolului în intravilanul UAT Orașul Horezu, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui **studiu de impact aprobat conform legii**, iar reglementările urbanistice aplicabile vor fi corelate cu concluziile studiului și cu avizele autorităților competente.

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

Dispoziții generale și cerințe fundamentale de calitate

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

5.2. 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.

5.3. Documentațiile tehnice se întocmesc și se verifică de specialiști cu competențe și atestări corespunzătoare, în condițiile legii. Soluțiile de fundare, structură, protecție la incendiu, evacuare, accesibilitate și echipare se stabilesc în raport cu caracteristicile amplasamentului și cu funcțiunea concretă a construcției.

5.4. 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.

5.5. Certificatul de urbanism va indica regimurile de risc, protecție sau servitute aplicabile terenului și va solicita studiile, avizele și acordurile prevăzute de legislația în vigoare și de prezentul R.L.U. Emiterea unui aviz nu înlătură obligația respectării celorlalte condiții cumulative aplicabile amplasamentului.

5.6. La suprapunerea mai multor regimuri de protecție, siguranță, risc sau interdicție, condițiile se aplică în mod cumulativ. În cazul existenței unor condiții diferite aplicabile aceluiași amplasament, se va respecta regimul care asigură nivelul de protecție mai ridicat, în limitele competențelor și condițiilor stabilite prin legislația în vigoare.

Expunerea la riscuri naturale

5.7. Zonele expuse riscurilor naturale sunt cele delimitate în planșele P.U.G. și în studiile de fundamentare, inclusiv ZRS09 – Zonă cu risc de inundabilitate, cu subzona ZRSD09.1 – Zonă cu risc la inundații cu probabilitate de depășire de 1%, și ZRS30 – Interdicție temporară de construire, aferentă terenurilor pentru care posibilitatea construirii trebuie clarificată prin studii geotehnice. Încadrarea unui teren se verifică prin raportare la poziția efectivă a amplasamentului pe planșele de reglementări și la studiile de specialitate.



5.8. În perimetrele afectate de riscuri naturale pentru care, prin P.U.G., studiile de specialitate sau legislația în vigoare, se instituie interdicție definitivă de construire, se interzice autorizarea construcțiilor și amenajărilor noi, cu excepția lucrărilor care au drept scop prevenirea, reducerea ori limitarea efectelor riscului și care sunt fundamentate și avizate potrivit legii.

5.9. În zonele cu interdicție temporară de construire, inclusiv în perimetrele încadrate în ZRS30, autorizarea construcțiilor este suspendată până la realizarea studiilor de specialitate necesare și, după caz, până la executarea și recepționarea lucrărilor prin care sunt eliminate sau reduse cauzele care au determinat instituirea restricției.

5.10. Pentru ZRS09 – Zonă cu risc de inundabilitate, regimul de construire se stabilește în raport cu delimitarea ZRSD09.1 – Zonă cu risc la inundații cu probabilitate de depășire de 1%, conform studiului de inundabilitate, planșelor de reglementări și avizelor autorităților competente. Autorizarea funcțiunilor vulnerabile, a construcțiilor cu prezență permanentă sau numeroasă de persoane și a obiectivelor esențiale se va realiza numai dacă studiile și avizele de specialitate demonstrează compatibilitatea acestora cu nivelul de risc existent.

5.11. Orice intervenție admisibilă în ZRS09 se fundamentează prin studiile hidrologice și hidraulice necesare și se realizează cu respectarea condițiilor stabilite de autoritatea competentă pentru gospodărirea apelor. Soluția adoptată nu trebuie să majoreze nivelul sau viteza de scurgere a apei, să reducă capacitatea de transport a albiei ori să transfere riscul către terenurile învecinate.

5.12. Se interzic obturarea sau îngustarea albiilor, blocarea șanțurilor, rigolelor și canalelor de scurgere, ocuparea necontrolată a zonelor naturale de retenție, realizarea umpluturilor care modifică nejustificat scurgerea apelor și depozitarea materialelor sau deșeurilor care pot fi antrenate de ape. Se vor menține culoarele naturale de scurgere și accesul necesar întreținerii cursurilor de apă și lucrărilor hidrotehnice.

5.13. Amenajările admise condiționat în zonele expuse inundabilității vor integra, după caz și pe baza studiilor de specialitate, cote de amplasare corespunzătoare, măsuri de hidroizolare, drenaj, retenție, infiltrare și evacuare controlată a apelor pluviale, suprafețe permeabile și măsuri pentru protejarea instalațiilor și echipamentelor față de inundare.

5.14. În perimetrele încadrate în ZRS30, construibilitatea este condiționată de efectuarea studiilor geotehnice și de demonstrarea stabilității amplasamentului. Aceste perimetre pot include terenuri cu potențial de instabilitate, versanți, terenuri afectate de eroziune sau scurgeri torențiale, terenuri în pantă, umpluturi ori alte terenuri pentru care condițiile de fundare trebuie clarificate înaintea autorizării.

5.15. Studiul geotehnic va stabili stabilitatea generală și locală a terenului, condițiile de fundare și, după caz, măsurile necesare de consolidare, stabilizare, drenaj și protecție. Lucrările necesare punerii în siguranță se vor realiza înaintea sau concomitent cu investiția și nu vor putea fi împiedicate prin ocuparea ulterioară necorespunzătoare a terenului.

5.16. Hazardul seismic se ia în considerare pentru întreg teritoriul UAT Orașul Horezu. Parametrii de proiectare se stabilesc conform reglementărilor tehnice în vigoare la data proiectării. În zonele cu depozite aluvionare, terenuri moi, saturate, nivel freatic ridicat ori alte condiții geotehnice speciale, soluția de fundare se va stabili pe baza investigațiilor geotehnice adecvate construcției propuse.

5.17. Intervențiile asupra construcțiilor existente situate în zonele de risc sunt admise numai în condițiile în care nu sporesc nejustificat expunerea persoanelor și bunurilor, nu reduc capacitatea de scurgere a apelor și nu afectează stabilitatea terenului, fiind aplicate măsurile de punere în siguranță stabilite prin expertize și studii de specialitate.

Expunerea la riscuri tehnologice și respectarea zonelor de siguranță și protecție

5.18. 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 care au drept scop prevenirea riscurilor ori limitarea efectelor acestora și care sunt realizate cu avizele autorităților și operatorilor competenți.

5.19. Regimul prevăzut la articolul anterior se aplică infrastructurilor electrice de transport și distribuție, conductelor de transport și distribuție a gazelor naturale, rețelilor de alimentare cu apă și canalizare, rețelilor de comunicații, drumurilor publice, obiectivelor tehnico-edilitare, activităților industriale sau agricole cu potențial de risc și celorlalte infrastructuri ori surse de risc identificate și reprezentate în documentația P.U.G.



5.20. Pentru fiecare amplasament se verifică, după caz, incidența ZRS12 – Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare, ZRS14 – Zonă de protecție a căilor de comunicație, ZRS19 – Zonă de protecție sanitară, ZRS24 – Zonă de protecție a rețelei de apă, ZRS25 – Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică, ZRS27 – Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale și ZRS30 – Interdicție temporară de construire, precum și a oricărei alte zone de reglementare suplimentară incidente. Limitele reprezentate în P.U.G. se corelează cu caracteristicile tehnice reale ale infrastructurii și cu avizele administratorilor sau operatorilor competenți.

5.21. Dacă dimensiunea zonei de protecție sau de siguranță ori condițiile comunicate de administratorul infrastructurii diferă de reprezentarea din planșa P.U.G., autorizarea se realizează numai după clarificarea neconcordanței și corelarea documentației cu datele oficiale aplicabile. Până la clarificare se va aplica regimul care asigură nivelul de siguranță corespunzător.

5.22. Pe teritoriul administrativ al UAT Orașul Horezu nu este identificată, prin documentația care fundamentează prezentul P.U.G., infrastructură feroviară publică funcțională și, în consecință, nu se instituie prin prezentul R.L.U. zone de siguranță sau de protecție feroviară. În cazul în care, în cadrul procedurii de avizare sau ulterior, administratorul infrastructurii feroviare ori o autoritate competentă comunică existența unor terenuri, instalații, proiecte sau culoare feroviare cu incidență asupra UAT Orașul Horezu, acestea se vor integra numai pe baza documentelor oficiale și a reglementărilor legale aplicabile.

5.23. În zonele aferente ZRS25 – Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică, autorizarea construcțiilor și amenajărilor se realizează cu respectarea zonelor de protecție și siguranță stabilite de legislația energetică, normele tehnice ANRE și avizul operatorului. Conform nomenclatorului P.U.G., reglementarea indicată pentru ZRS25 este de 10,00 m, fără ca reprezentarea urbanistică să substituie verificarea punctuală a caracteristicilor tehnice ale instalației și a condițiilor de coexistență stabilite de operator.

5.24. În zonele de protecție și siguranță aferente rețelelor electrice și infrastructurii de gaze naturale se interzic lucrările, săpăturile, depozitățile, plantațiile de talie înaltă și activitățile cu risc de incendiu sau explozie care pot afecta infrastructura ori accesul pentru exploatare și intervenție. Pentru infrastructura de gaze naturale se aplică, după caz, ZRSD27.1 – Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale, 6,00 m, și ZRSD27.2 – Zonă de siguranță transport și alimentare cu gaze naturale, 20,00 m, conform P.U.G., normelor tehnice și avizului operatorului competent. Orice traversare, apropiere sau intervenție se realizează numai în condițiile stabilite de operator.

5.25. Accesele, rețelele, panourile, plantațiile, împrejmuirile și lucrările amplasate în zona drumurilor publice și în ZRS14 – Zonă de protecție a căilor de comunicație se autorizează numai cu respectarea regimului drumului și cu acordul administratorului competent, fără afectarea vizibilității, siguranței circulației, scurgerii apelor, accesului pentru intervenție ori posibilității de modernizare a profilului rutier.

Construcții și funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

5.28. Funcțiunile industriale, de depozitare, agrozootehnice, de gospodărie comunală și cele aferente infrastructurilor tehnice se amplasează astfel încât să fie asigurată compatibilitatea cu locuirea, instituțiile de învățământ și sănătate, serviciile sociale și celelalte funcțiuni sensibile, cu respectarea zonelor de protecție și a condițiilor stabilite de autoritățile competente.

5.29. Pentru activitățile zootehnice și avicole se vor asigura distanțele și protecțiile stabilite prin normele sanitare și de mediu și prin avizele autorităților competente, precum și platforme și amenajări adecvate pentru colectarea controlată a dejecțiilor și apelor uzate, gestionarea deșeurilor, controlul emisiilor și mirosurilor și separarea fluxurilor tehnologice de circulațiile publice.



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

5.31. Condițiile de autorizare se stabilesc prin certificatul de urbanism în raport cu funcțiunea, capacitatea și caracteristicile activității declarate. Modificarea ulterioară a procesului tehnologic, creșterea capacității sau schimbarea substanțelor utilizate impune reanalizarea compatibilității și a măsurilor de protecție, în condițiile legii.

5.32. 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.

Asigurarea echipării edilitare

5.33. 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 interesați și pentru care nu este asigurată realizarea infrastructurii necesare în condițiile legii.

5.34. Autorizarea este condiționată de demonstrarea capacității rețelelor și instalațiilor de a prelua consumurile și evacuările generate de investiție, pe baza avizelor operatorilor. Simpla existență a unei rețele în vecinătatea amplasamentului nu dovedește existența capacității tehnice de racordare.

5.35. Autoritatea competentă poate condiționa autorizarea de stabilirea prealabilă, în condițiile legii și, după caz, prin contract, a obligației investitorului de a realiza integral sau parțial lucrările de extindere, redimensionare, deviere ori protecție a echipării edilitare necesare investiției.

5.36. În zonele deservite de sisteme publice se va asigura racordarea la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și, după caz, gaze naturale, în condițiile stabilite de operatorii acestora. Soluțiile individuale sau colective locale se admit numai în cazurile permise de legislația în vigoare și cu respectarea condițiilor sanitare, de mediu și de gospodărire a apelor.

5.37. Apele uzate se colectează, se evacuează și se tratează controlat. Se interzic deversarea neepurată în sol, șanțuri, rigole sau cursuri de apă, infiltrarea necontrolată și realizarea instalațiilor individuale fără respectarea condițiilor hidrogeologice, sanitare și de mediu aplicabile.

5.38. Apele pluviale vor fi gestionate astfel încât să se limiteze creșterea necontrolată a debitelor evacuate. În funcție de condițiile amplasamentului se vor utiliza soluții de retenție, infiltrare, drenare și evacuare controlată, cu păstrarea culoarelor naturale de scurgere. Amenajările nu vor produce eroziuni, bălțiri sau prejudicii terenurilor și infrastructurilor învecinate.

5.39. Se păstrează libere servituțile, culoarele tehnice și accesele necesare exploatării, întreținerii, intervenției și modernizării rețelelor. Construcțiile, împrejurimile, plantațiile și amenajările nu pot împiedica accesul operatorilor la instalațiile și rețelele publice.

5.40. Fiecare investiție va asigura spații corespunzătoare pentru colectarea separată a deșeurilor, dimensionate în funcție de destinația și capacitatea obiectivului și amplasate astfel încât să nu afecteze circulația, sănătatea populației, vecinătățile sau calitatea spațiului public.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.41. 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.

5.42. Compatibilitatea funcțională se verifică împreună cu toate zonele de reglementare suplimentară incidente. Încadrarea funcțională permisă prin UTR nu înlătură interdicțiile ori condițiile rezultate din riscuri naturale, servituți tehnice, protecții sanitare, căi de comunicație, patrimoniu cultural, ape, infrastructuri sau obiective de utilitate publică.



5.43. Funcțiunile care produc trafic greu, zgomot, vibrații, emisii, mirosuri, praf, deșeuri sau riscuri de incendiu și explozie se amplasează și se conformează astfel încât efectele asupra locuințelor și funcțiunilor sensibile să fie menținute în limitele stabilite de legislația și avizele competente.

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

5.45. Pentru funcțiunile nereglementate expres sau pentru situațiile în care compatibilitatea nu poate fi stabilită direct prin prezentul R.L.U., autorizarea se va realiza numai după clarificarea regimului prin studiul, avizul sau documentația prevăzută de legislația în vigoare. Lipsa unei interdicții exprese nu echivalează cu admiterea automată a funcțiunii.

5.46. Elaborarea unei documentații urbanistice subsecvente nu poate înlătura servituțile, interdicțiile definitive, zonele de protecție și cerințele de siguranță stabilite prin lege și prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism de rang superior.

Procentul de ocupare a terenului

5.47. 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 prevăzute de prezentul R.L.U.

5.48. Procentul de ocupare a terenului – POT se calculează pentru parcela care constituie amplasamentul autorizării, potrivit definiției și regulilor de calcul prevăzute de legislația și reglementările urbanistice în vigoare. Construcțiile existente care se mențin și construcțiile propuse se iau în considerare în mod cumulativ.

5.49. Dacă terenul este afectat de zone neconstruibile, servituți, zone de protecție, zone de siguranță sau alte reglementări suplimentare care impun un POT inferior, o amprentă construită limitată ori interdicție de construire, se aplică regimul urbanistic mai restrictiv.

5.50. Încadrarea în POT nu conferă prin ea însăși drept de construire. Autorizarea este condiționată și de compatibilitatea funcțională, stabilitatea terenului, protecțiile aplicabile, retragerile față de limitele parcelei și construcții, regimul de înălțime, CUT, accese, parcaje, spații verzi și capacitatea infrastructurii tehnico-edilitare.

5.51. Depășirea POT prin autorizație de construire sau P.U.D. este interzisă. Modificarea reglementărilor urbanistice poate fi analizată numai prin documentațiile și în cazurile permise de legislația în vigoare și nu poate înlătura cerințele de siguranță, protecție și interes public stabilite prin lege și prin documentațiile de rang superior.

Lucrări de utilitate publică și protejarea interesului public

5.52. Se interzice autorizarea construcțiilor și amenajărilor incompatibile pe terenurile și în coridoarele rezervate prin documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobate pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică.

5.53. Lucrările de utilitate publică se autorizează numai pe baza documentațiilor aprobate potrivit legii, a documentațiilor tehnice, a avizelor și acordurilor necesare și a unui drept legal asupra terenului. Delimitarea urbanistică a unui obiectiv nu înlocuiește documentația cadastrală și regimul juridic necesar realizării investiției.

5.54. Înscrierea unui obiectiv în P.U.G. nu transferă dreptul de proprietate asupra terenului și nu declară automat utilitatea publică a investiției. Dobândirea terenurilor necesare se realizează prin mijloacele prevăzute de lege, iar exproprierea poate fi inițiată numai în condițiile legislației speciale aplicabile și cu acordarea despăgubirilor prevăzute de lege.

5.55. Pentru obiectivele publice reprezentate în P.U.G. se vor individualiza, la nivelul necesar implementării, amplasamentul, accesul, parcajele, rețelele, servituțile și zonele de protecție. Dacă obiectivul ocupă numai o parte dintr-un imobil, suprafața necesară implementării se va determina prin documentația cadastrală și tehnică specifică investiției.



5.56. Până la realizarea obiectivului public, utilizările existente pot continua în măsura în care acestea nu împiedică realizarea investiției și nu presupun intervenții incompatibile cu regimul instituit prin P.U.G. sau cu servituțile și rezervările stabilite potrivit legii.

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

5.58. Investițiile economice private reprezentate în planșele P.U.G. nu dobândesc caracter de utilitate publică prin simpla includere în documentația de urbanism. Pentru acestea, P.U.G. și R.L.U. stabilesc funcțiunea, compatibilitatea, accesul, echiparea și condițiile de protecție, iar realizarea investițiilor se efectuează potrivit regimului juridic al terenurilor.

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

Reguli cu privire la siguranța aeronautică

5.60. Regimul servituților aeronautice civile se aplică în zonele oficial delimitate și, pentru categoriile de obiective stabilite de reglementările aeronautice, și în exteriorul acestora. Regimul aeronautic se aplică cumulativ cu zonificarea funcțională și cu celelalte zone de reglementare suplimentară incidente asupra amplasamentului.

5.61. La data elaborării prezentei documentații nu sunt identificate infrastructuri aeroportuare civile pe teritoriul UAT Orașul Horezu și nu au fost puse la dispoziție limite oficiale ale unor zone supuse servituților aeronautice civile aferente aerodromurilor, heliporturilor ori mijloacelor CNS și meteorologice. În consecință, nu se instituie prin prezentul P.U.G. un poligon ZRS specific pe baza unor delimitări estimative. Orice limite și restricții comunicate ulterior de autoritatea competentă vor fi preluate exclusiv pe baza datelor oficiale și a avizului AACR.

5.62. În cazul în care un amplasament se situează într-o zonă supusă servituților aeronautice civile stabilită și transmisă în condițiile Codului aerian, lucrările, schimbările de destinație și utilizările terenurilor se vor realiza numai cu respectarea restricțiilor aplicabile și cu obținerea avizului AACR în cazurile prevăzute de legislația aeronautică.

5.63. În exteriorul zonelor supuse servituților aeronautice civile se mențin obligațiile de verificare și avizare pentru categoriile de obiective prevăzute de reglementările aeronautice aplicabile, inclusiv pentru obstacole cu înălțimi de cel puțin 100,00 m față de cota terenului, structuri izolate semnificative, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, radiorelee, aerodromuri, heliporturi, mijloace CNS sau meteorologice și alte obiective care pot constitui obstacole ori pot afecta siguranța zborului.

5.64. Pentru construcțiile cu înălțimea de la sol de cel puțin 45,00 m, titularul va îndeplini obligațiile de notificare către AACR prevăzute de Codul aerian și va asigura marcarea și balizarea, după caz, conform reglementărilor aeronautice și condițiilor stabilite de autoritatea competentă. Obligațiile de notificare și marcarea/balizare nu înlocuiesc obligația obținerii avizului prealabil atunci când acesta este necesar.

5.65. Proiectarea, modernizarea și traversările liniilor electrice aeriene, în special ale rețelilor de transport, precum și amplasarea pilonilor, antenelor, coșurilor, turnurilor, sondelor și altor structuri cu înălțime semnificativă se verifică, după caz, sub aspectul obstaculării, marcării și balizării și al compatibilității cu mijloacele CNS și meteorologice.

5.66. Documentația transmisă în vederea avizării aeronautice va cuprinde datele și informațiile solicitate prin reglementările și procedurile AACR aplicabile, inclusiv poziția și coordonatele amplasamentului, cota terenului, înălțimea totală maximă și caracteristicile tehnice relevante ale obiectivului. Datele geometrice și tehnice vor fi stabilite prin măsurători și documentații de specialitate, fără estimări nefundamentate.

5.67. Modificarea amplasamentului, soluției constructive, înălțimii, caracteristicilor tehnice sau parametrilor funcționali ai unui obiectiv pentru care a fost emis aviz AACR se va comunica autorității competente și va fi supusă procedurilor de reavizare aplicabile înaintea realizării modificării.



5.68. Autoritatea publică locală și titularii investițiilor vor urmări respectarea restricțiilor și condițiilor stabilite prin avizele AACR, inclusiv obligațiile aplicabile etapelor de autorizare, execuție și recepție. Pentru construcțiile care intră sub incidența obligațiilor speciale de notificare, marcare sau balizare, acestea se vor îndeplini independent de celelalte obligații prevăzute prin aviz.

5.69. Absența unei delimitări grafice a unei zone de servitute aeronautică în planșele P.U.G. nu exonerează proiectele de respectarea Codului aerian, a reglementărilor aeronautice civile aplicabile și a condițiilor stabilite de AACR. În cazul unor neconcordanțe, incidența regimului aeronautic se stabilește pe baza datelor oficiale și a avizului autorității competente.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 - Dispoziții generale

- Amplasarea și conformarea construcțiilor se realizează cu respectarea cumulativă a:
- planșelor de reglementări urbanistice și a fișei UTR aplicabile;
- prezentului Regulament Local de Urbanism;
- Regulamentului General de Urbanism;
- Codului civil;
- normelor de igienă și sănătate publică;
- reglementărilor privind securitatea la incendiu;
- zonelor de siguranță, protecție și servitute instituite pentru căile de comunicație, rețelele tehnico-edilitare și celelalte infrastructuri;
- condiționărilor rezultate din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) incidente asupra amplasamentului.
- Prevederile specifice fișei UTR se aplică prioritar față de regulile generale ale prezentului capitol. În cazul suprapunerii mai multor reglementări, se vor respecta cumulativ toate condițiile aplicabile, iar atunci când acestea stabilesc valori diferite se va aplica cerința legală, tehnică sau urbanistică 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, cu excepția elementelor pentru care prezentul R.L.U. sau legislația aplicabilă permite expres o depășire.
- În sensul prezentului capitol, H reprezintă înălțimea fațadei sau a clădirii considerate, măsurată de la cota terenului amenajat până la cornișă sau atic, conform modului de calcul stabilit prin fișa UTR și reglementările aplicabile.

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 va demonstra prin studiu de însorire.
- Studiul de însorire, cerințele de iluminare naturală, caracteristicile terenului sau condițiile particulare ale amplasamentului pot determina distanțe între construcții mai mari decât valorile minime prevăzute prin fișa UTR sau prin prezentul regulament.



- Pentru construcțiile cu alte destinații decât locuirea, orientarea se va realiza în raport cu funcțiunea clădirii, condițiile stabilite prin Regulamentul General de Urbanism și normele tehnice și sanitare aplicabile.

6.3 — Amplasarea față de drumurile publice

- Amplasarea construcțiilor va respecta ampriza, zonele de siguranță și de protecție ale drumurilor, profilele transversale existente și propuse prin P.U.G., reglementările aferente ZRS14 – Zonă de protecție a căilor de comunicație, precum și condițiile stabilite de administratorul drumului.
- Se interzice amplasarea construcțiilor permanente în:
 - ampriza drumurilor existente;
 - terenurile rezervate prin P.U.G. pentru lărgirea, modernizarea, reconfigurarea sau realizarea drumurilor;
 - zonele necesare amenajării și modernizării intersecțiilor;
 - zonele necesare realizării trotuarelor, pistelor pentru biciclete, șanțurilor, rigolelor, spațiilor verzi și celorlalte elemente ale profilului stradal propus;
 - zonele în care amplasarea construcțiilor ar afecta vizibilitatea, accesibilitatea sau siguranța circulației.
- Limitele dintre domeniul public și proprietățile private, aliniamentul, precum și distanțele dintre împrejurimi, construcții și căile de circulație se stabilesc prin planșele de reglementări, profilele stradale, fișa UTR și, după caz, prin avizul administratorului drumului. Distanțele față de drum nu se vor determina exclusiv prin raportare la axul existent al carosabilului.
- În cazul drumurilor naționale, județene și comunale se vor respecta suplimentar zonele de siguranță și protecție și condițiile de acces stabilite potrivit categoriei funcționale a drumului și avizului administratorului acestuia.
- Accesele carosabile și pietonale, împrejuririle, bransamentele, rețelele tehnico-edilitare, panourile, semnalistica și celelalte amenajări realizate în zona drumului se autorizează numai cu respectarea legislației specifice și a condițiilor impuse de administratorul drumului.
- Porțile, barierele și celelalte elemente mobile ale împrejuririlor nu se vor deschide peste domeniul public și nu vor afecta circulația pietonală, velo sau carosabilă.

6.4 — Amplasarea față de infrastructura feroviară

- La data elaborării prezentei documentații P.U.G. nu este identificată infrastructură feroviară publică funcțională pe teritoriul administrativ al UAT Orașul Horezu.
- În consecință, prin prezentul P.U.G. și R.L.U. nu se instituie zone de siguranță sau de protecție aferente unei infrastructuri feroviare publice existente pe teritoriul UAT Orașul Horezu.
- În cazul în care, ulterior aprobării P.U.G., sunt comunicate oficial de autoritatea sau administratorul competent terenuri, instalații, trasee, proiecte ori culoare aferente infrastructurii feroviare cu incidență asupra teritoriului UAT Orașul Horezu, acestea se vor supune regimului de siguranță și protecție stabilit prin legislația feroviară în vigoare și prin avizele administratorului infrastructurii.
- În zonele în care devin incidente asemenea servituți sunt interzise lucrările, construcțiile, depozitățile, plantațiile sau amenajările care pot afecta stabilitatea terenului, vizibilitatea semnalelor, accesul pentru intervenție, siguranța circulației ori integritatea infrastructurii fer, accesul pentru intervenție, siguranța circulației ori integritatea infrastructurii feroviare.

6.5 — Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată.



- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se realizează conform prevederilor specifice fișei UTR aplicabile. Fișa UTR poate stabili, în funcție de caracterul zonei, amplasarea la aliniament, menținerea alinierii existente sau o retragere obligatorie față de aliniament.
- În zonele cu fronturi construite coerente, clădirile noi se vor amplasa cu respectarea alinierii predominante a construcțiilor existente, dacă fișa UTR nu stabilește o altă reglementare. Modificarea alinierii este permisă numai în condițiile în care nu afectează caracterul, continuitatea și coerența frontului stradal.
- În situațiile în care frontul construit existent nu prezintă o aliniere coerentă, se aplică retragerea prevăzută expres prin fișa UTR. Valorile stabilite la nivelul UTR prevalează și nu se instituie prin prezentul articol o retragere unică aplicabilă întregului teritoriu al UAT Orașul Horezu.
- Pentru parcelele cu acces direct la drumuri naționale, județene sau comunale, amplasarea construcțiilor se va corela cu fișa UTR și cu condițiile stabilite de administratorul drumului, inclusiv cele privind zonele de siguranță și protecție, accesele și eventualele lucrări de modernizare sau lărgire.
- Înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală dintre clădire și aliniamentul situat pe latura opusă a străzii, cu excepția situațiilor permise de Regulamentul General de Urbanism și de reglementările urbanistice aplicabile.
- Pe parcelele de colț se vor respecta condițiile de amplasare față de toate aliniamentele aferente domeniului public, precum și condițiile de vizibilitate și siguranță stabilite pentru intersecție.
- Spațiul rezultat din retragerea față de aliniament va fi tratat în raport cu caracterul funcțional și urbanistic al zonei, fiind utilizat prioritar pentru grădini de fațadă, spații plantate, accese pietonale și carosabile, parcaje admise prin fișa UTR, bransamente și alte amenajări neacoperite compatibile.

Art. 6.6 — Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se realizează conform valorilor și condițiilor stabilite prin fișa UTR aplicabilă.
- Retragerile stabilite la nivelul UTR sunt diferențiate în funcție de zona funcțională, tipologia construcțiilor, regimul de construire și caracterul țesutului urban și se aplică prioritar față de regulile generale.
- În cazul modificării prin P.U.Z. a retragerilor minime obligatorii stabilite prin P.U.G., se vor respecta cumulativ următoarele condiții:
 - retragerea va fi de minimum $H/2$ din înălțimea clădirii la atic;
 - retragerea laterală nu va fi mai mică de 3,00 m;
 - retragerea posterioară nu va fi mai mică de 5,00 m;
- vor fi asigurate condițiile necesare pentru iluminare naturală, ventilare, intervenție în caz de incendiu, întreținerea construcțiilor și protejarea proprietăților învecinate.
- Pentru fațadele cu ferestre de vedere, balcoane, terase sau alte elemente orientate către proprietatea învecinată se vor respecta suplimentar distanțele și condițiile privind vederea către fondul vecin stabilite prin Codul civil.
- Reducerea unei retrageri față de valorile uzuale este posibilă numai în cazurile prevăzute expres de fișa UTR sau de documentația urbanistică aprobată în condițiile legii, cu respectarea Codului civil, a cerințelor de securitate la incendiu, a condițiilor de însorire și a celorlalte norme aplicabile.
- Amplasarea pe limita laterală a parcelei este permisă numai:
 - în regim de construire cuplat sau înșiruit, atunci când acesta este prevăzut sau permis expres prin fișa UTR;
 - pentru alipirea la un calcan existent, în condițiile în care soluția este compatibilă cu regimul de construire al zonei și nu determină depășirea nejustificată a dimensiunilor calcanului existent;



- cu respectarea cerințelor de securitate la incendiu, structură, întreținere și evacuare a apelor exclusiv pe parcela proprie.
- Pentru construcțiile productive, de depozitare, logistice, agroindustriale sau pentru alte activități economice, retragerile față de limitele parcelei vor fi cele stabilite prin fișa UTR, majorate, după caz, în funcție de normele de securitate la incendiu, protecție sanitară, protecția mediului și caracteristicile procesului tehnologic.
- Față de parcelele ocupate de locuințe, instituții de învățământ, unități sanitare, funcțiuni publice sau alte utilizări sensibile, construcțiile productive și de depozitare vor respecta distanțele și măsurile de protecție impuse prin fișa UTR și prin legislația sanitară, de mediu și de securitate la incendiu. Se interzice cuplarea la calcan a unei locuințe cu o clădire productivă sau de depozitare incompatibilă funcțional.
- Clădirile de cult și anexele acestora vor respecta retragerile prevăzute prin fișa UTR aplicabilă, precum și reglementările privind securitatea la incendiu, protecția sanitară și, după caz, protejarea patrimoniului cultural. Nu se instituie prin prezentul articol o retragere generală distinctă de 10,00 m pentru această funcțiune.
- Anexele gospodărești pot fi amplasate pe limita de proprietate sau cuplate la alte anexe numai în cazurile permise prin fișa UTR și cu respectarea Codului civil, normelor sanitare, cerințelor de securitate la incendiu și condițiilor privind protejarea proprietății vecine.
- Apele provenite de pe acoperișuri, terase, platforme și alte suprafețe amenajate vor fi colectate și evacuate pe parcela proprie, fără afectarea proprietăților învecinate și fără evacuarea necontrolată asupra domeniului public.

Art. 6.7 — Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă

- Distanțele dintre clădirile nealăturate amplasate pe aceeași parcelă se stabilesc conform fișei UTR aplicabile.
- În cazul în care fișa UTR stabilește distanța în raport cu înălțimea construcțiilor, aceasta se va calcula în raport cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la atic sau cornișă, conform prevederilor respectivei fișe.
- În cazul în care fișa UTR stabilește și o valoare minimă absolută, condiția privind raportarea la înălțime și valoarea minimă se aplică cumulativ, fiind obligatorie distanța rezultată mai mare.
- În lipsa unei prevederi numerice exprese în fișa UTR, distanța dintre clădiri se va stabili astfel încât să fie respectate cumulativ cerințele privind securitatea la incendiu, însorirea și iluminarea naturală, ventilarea, accesul pentru întreținere, intervenție și salvare și compatibilitatea funcțională.
- În incintele productive, logistice și de depozitare, distanțele dintre corpurile de clădire vor respecta fișa UTR și normele tehnice specifice activității, fără diminuarea distanțelor necesare intervenției și securității la incendiu.
- Distanțele dintre clădiri vor fi majorate ori de câte ori este necesar pentru:
 - intervenția și accesul autospecialelor;
 - limitarea propagării incendiilor;
 - asigurarea însoririi și iluminării naturale;
 - accesul pentru întreținere, evacuare și salvare;
 - asigurarea ventilării corespunzătoare;
 - protecția față de zgomot, vibrații, emisii, mirosuri sau alte incompatibilități funcționale;
 - respectarea studiilor și avizelor de specialitate aplicabile amplasamentului.

Art. 6.8 — Construcții existente neconforme

- Pentru construcțiile existente legal edificate care nu respectă retragerile stabilite prin prezentul regulament sau prin fișa UTR sunt permise lucrările de întreținere, reparații, consolidare, restaurare, reabilitare și eficientizare energetică, în condițiile legii, cu condiția să nu fie agravată neconformitatea existentă.



- Lucrările asupra construcțiilor existente nu vor determina diminuarea suplimentară a retragerilor existente și nu vor genera noi încălcări ale condițiilor privind însoirea, securitatea la incendiu, protecția proprietăților învecinate sau siguranța circulației.
- Extinderile, supraetajările și corpurile noi vor respecta reglementările și retragerile aplicabile la data autorizării, potrivit fișei UTR și prezentului R.L.U.
- Desființarea unei construcții neconforme nu conferă dreptul reconstruirii automate pe aceeași amprentă sau cu aceleași retrageri, cu excepția situațiilor reglementate expres prin fișa UTR, printr-o documentație de urbanism aprobată în condițiile legii sau prin legislația privind protejarea patrimoniului cultural.

Art. 6.9 — Verificarea respectării retragerilor

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții va evidenția distinct:

- aliniamentul și limitele cadastrale ale imobilului;
- categoria și limitele drumului public;
- retragerile construcțiilor propuse față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
- distanțele față de construcțiile existente și propuse pe parcela proprie și pe parcelele învecinate;
- înălțimile construcțiilor utilizate pentru determinarea retragerilor și distanțelor;
- regimul de construire aplicabil;
- zonele de siguranță, protecție, servitute și Zonele de Reglementare Suplimentară incidente asupra amplasamentului;
- după caz, profilele stradale, culoarele rezervate pentru modernizarea infrastructurii și celelalte condiționări rezultate din P.U.G.
- Acordul proprietarilor vecini nu înlocuiește avizele, acordurile sau autorizațiile obligatorii și nu permite nerespectarea prevederilor P.U.G., ale prezentului R.L.U., ale fișei UTR, ale normelor sanitare, ale cerințelor de securitate la incendiu sau ale celorlalte reglementări obligatorii.
- Atunci când studiile de însoire, studiile geotehnice, studiile de impact, expertizele tehnice, avizele administratorilor de infrastructură sau alte studii și avize de specialitate impun distanțe sau retrageri mai mari decât cele prevăzute prin fișa UTR, valorile mai restrictive devin obligatorii.
- Respectarea retragerilor va fi verificată în raport cu situația cadastrală actualizată, configurația reală a terenului și construcțiilor, reglementările P.U.G. și condițiile stabilite prin certificatul de urbanism și avizele solicitate.

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 printr-o servitute de trecere constituită în condițiile legii, conform destinației și capacității construcției și cu asigurarea accesului mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.
- Fiecare parcelă construibilă va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau printr-un drum ori o servitute de trecere legal constituită, dimensionată corespunzător funcțiunii deservite.
- Caracteristicile, numărul și organizarea acceselor carosabile se stabilesc în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 25 și anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, normelor privind securitatea la incendiu, normelor de proiectare rutieră și prevederilor specifice prezentului R.L.U.



- Stabilirea numărului și localizării acceselor se va realiza astfel încât acestea să nu afecteze fluenta și siguranța circulației publice. Se va urmări limitarea numărului de accese directe la arterele principale și, atunci când configurația teritoriului permite, gruparea acceselor ori utilizarea circulațiilor colectoare și de deservire locală.
- Pentru investițiile care generează volume semnificative de trafic, propun mai multe accese, se racordează direct la artere de circulație majoră sau pot genera conflicte între fluxurile de circulație, autoritatea competentă și administratorul drumului pot solicita elaborarea unui studiu de trafic și organizare a acceselor, prin care se vor fundamenta numărul, poziția, geometria și modul de funcționare a acestora.
- Studiul de trafic poate fundamenta, după caz, relocarea acceselor, reducerea numărului acestora, realizarea unor accese comune sau partajate, utilizarea unor străzi colectoare ori de deservire locală și separarea fluxurilor de public, personal, aprovizionare, serviciu și intervenție.
- 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, cu respectarea legislației privind regimul drumurilor.
- Accesul se va amplasa și conforma astfel încât să nu afecteze ampriza și zona de siguranță a drumului, vizibilitatea în intersecții, șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile rutiere, traseele pietonale și velo, lucrările de protecție și stabilitate a drumului sau posibilitatea de modernizare a profilului stradal.
- Accesele vor fi amplasate, pe cât posibil, la distanță de intersecții și de punctele cu vizibilitate redusă. În cazul parcelelor de colț, accesul carosabil se va realiza, de regulă, din drumul de categorie funcțională inferioară, dacă administratorul drumului nu stabilește o altă soluție.
- Realizarea accesului la proprietate nu poate determina evacuarea necontrolată a apelor pluviale asupra drumului public și nici întreruperea necorespunzătoare a șanțurilor, rigolelor sau sistemelor de colectare și evacuare a apelor.

Dimensionarea și funcționarea acceselor carosabile

- Accesele trebuie să permită, în condiții de siguranță, intrarea, ieșirea, manevrarea, întoarcerea și intervenția vehiculelor corespunzătoare funcțiunii deservite: autoturisme, vehicule de aprovizionare și transport, autospeciale de salubritate, ambulanțe și autospeciale pentru intervenții în situații de urgență.
- Pentru locuințe și parcelări se vor respecta configurațiile prevăzute de anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism și de prezentul R.L.U.
- Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, precum și posibilitatea accesului vehiculelor pentru colectarea deșeurilor și al mijloacelor de intervenție în situații de urgență.
- Aleile semicarosabile din interiorul zonelor parcelate, cu lungimea de până la **25,00 m**, vor avea o lățime de minimum **3,50 m**. Pentru lungimi mai mari de 25,00 m se vor prevedea supralărgiri de depășire și suprafețe corespunzătoare pentru manevre de întoarcere.
- În cazul parcelărilor pe două rânduri, accesul la parcelele situate în spate se poate realiza prin alei de deservire locală de tip fundătură, după cum urmează:
 - pentru lungimi de până la **30,00 m** – minimum o bandă carosabilă de **3,50 m**;
 - pentru lungimi mai mari de 30,00 m și de maximum **100,00 m** – minimum două benzi, cu lățimea carosabilă totală de **7,00 m**, trotuar pe cel puțin o latură și spațiu pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Fundăturile vor fi prevăzute cu spații de întoarcere dimensionate conform normelor aplicabile și nu se vor realiza în configurații care împiedică accesul vehiculelor de intervenție, salubritate sau aprovizionare.
- Pentru locuințele semicolective și colective se vor asigura, în funcție de configurația și capacitatea ansamblului, accese pentru locatari, acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor și intervenție, precum și accesele necesare parcajelor și garajelor.



- În cazul accesului pentru intervenție printr-un gang al clădirii, acesta va avea minimum **3,00 m lățime** și minimum **3,50 m înălțime liberă**. Accesul și pasajele carosabile destinate intervenției vor fi menținute permanent libere și nu vor fi diminuate prin porți, mobilier urban, echipamente, parcare a autovehiculelor sau alte obstacole.
- Pentru construcțiile de sănătate, în situațiile în care configurația incintei o impune, aleile carosabile cu o singură bandă vor avea minimum **3,50 m** pentru lungimi de până la 10,00 m, iar pentru lungimi mai mari se vor asigura două benzi, cu lățimea totală de **7,00 m**, cu separarea accesului pentru salvare și intervenție de fluxurile utilizate de personal și pacienți.
- Pentru construcțiile și amenajările sportive, circulațiile carosabile și pietonale din incintă vor fi organizate separat. Se vor asigura, în raport cu capacitatea obiectivului, alei pentru descongestionare, circulație curentă, serviciu, întreținere și intervenție, conform normelor funcționale aplicabile.
- Pentru construcțiile turistice se vor asigura, în funcție de categoria și capacitatea obiectivului, accese distincte sau fluxuri clar organizate pentru utilizatori, personal, aprovizionare și întreținere. Aleile semicarosabile cu lungimea de până la 25,00 m vor avea minimum 3,50 m lățime, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri și spații de întoarcere.
- Pentru funcțiunile cu public, instituții administrative, construcții financiar-bancare, unități de învățământ, sănătate, cultură, comerț, turism, producție, depozitare, gospodărie comunală, sport și agrement se vor organiza, atunci când capacitatea și normele funcționale o impun, accese distincte sau fluxuri controlate pentru public, personal, aprovizionare, evacuare, serviciu și intervenție.
- Pentru unitățile de învățământ se va asigura legătura corespunzătoare cu rețeaua de circulație și transportul public și, atunci când configurația și normele aplicabile o impun, posibilitatea utilizării unor accese distincte pentru evacuare și intervenție.
- Accesele pentru aprovizionare, platformele de încărcare-descărcare și circulațiile vehiculelor grele aferente funcțiunilor comerciale, productive sau de depozitare vor fi organizate, pe cât posibil, separat de traseele principale ale publicului și de circulațiile pietonale.
- Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Staționarea necesară controlului accesului, așteptării sau operării porților și barierelor se va realiza în interiorul incintei, fără ocuparea carosabilului, trotuarului, acostamentului, pistei pentru biciclete ori șanțului aferent drumului public.

Accese pietonale și accesibilitate

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției, realizate în condiții de siguranță și continuitate față de rețeaua pietonală publică.
- Accesele pietonale vor fi organizate, pe cât posibil, separat de circulația carosabilă și vor asigura continuitatea traseului dintre domeniul public, accesul în incintă, intrarea principală în construcție și funcțiunile accesibile publicului.
- Pentru clădirile de utilitate publică, căile de acces, străzile și drumurile publice, spațiile de parcare și celelalte construcții și amenajări pentru care legislația impune accesibilizarea se va asigura accesul neîngrădit al persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu Legea nr. 448/2006 și cu reglementarea tehnică **NP 051-2012 – Revizuire NP 051/2000**, precum și cu reglementările tehnice în vigoare la data autorizării.
- Traseul pietonal accesibil va fi continuu, sigur și menținut permanent liber de obstacole. Treptele izolate, pragurile, denivelările, rampele auto, stâlpii, mobilierul urban, jardinierele, panourile, echipamentele și celelalte elemente nu vor întrerupe sau diminua necorespunzător traseul accesibil.
- Traversările acceselor carosabile vor fi realizate astfel încât prioritatea, continuitatea și vizibilitatea traseului pietonal să fie clar exprimate și să fie redus riscul de conflict dintre pietoni și vehicule.

- În zonele cu acces public se vor asigura, după caz, rampe sau alte mijloace de depășire a diferențelor de nivel, suprafețe stabile și antiderapante, avertizare tactilo-vizuală, semnalizare vizuală și auditivă, spații de manevră și locuri de parcare adaptate, conform legislației și reglementărilor tehnice aplicabile.
- Accesele și traseele destinate persoanelor cu dizabilități vor fi corelate cu locurile de parcare rezervate și cu intrările accesibile în clădiri, astfel încât să fie evitate traseele nejustificat de lungi, obstacolele și traversările periculoase.

Accesul pentru intervenție și situații speciale

- Accesul autospecialelor pentru intervenție în caz de incendiu se dimensionează, se conformează și se menține potrivit anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, **Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025**, precum și celorlalte reglementări tehnice aplicabile funcțiunii și construcției.
- Căile de acces pentru intervenție vor fi dimensionate pentru sarcinile și gabaritele vehiculelor de intervenție, vor permite apropierea acestora de construcții în condițiile prevăzute de normele tehnice și vor fi menținute permanent libere.
- În situațiile excepționale prevăzute de Regulamentul General de Urbanism în care condițiile normale privind accesul mijloacelor de stingere a incendiilor nu pot fi îndeplinite, autorizarea se poate realiza numai în condițiile expres prevăzute de lege și cu avizul structurii teritoriale competente pentru securitatea la incendiu, fără înlăturarea celorlalte cerințe tehnice obligatorii.
- Pentru zonele cu risc de inundare, alunecare, eroziune, instabilitate a terenului sau alte riscuri identificate prin P.U.G. și studiile de fundamentare, traseul, geometria și cota acceselor vor respecta studiile de specialitate și măsurile stabilite prin avizele autorităților competente.
- Realizarea acceselor în zonele cu risc de inundabilitate nu va bloca albiile, șanțurile, rigolele, canalele, culoarele naturale de scurgere sau lucrările de apărare împotriva inundațiilor. Podețele și lucrările de traversare se vor dimensiona astfel încât să nu diminueze capacitatea de evacuare a apelor.
- În zonele cu risc geotehnic, realizarea drumurilor, rampelor, platformelor sau a lucrărilor de acces nu va diminua stabilitatea terenului și nu va produce încărcări, excavații sau modificări ale scurgerii apelor incompatibile cu studiul geotehnic și soluțiile de stabilizare aprobate.
- Funcțiunile cu acces controlat, infrastructurile critice și obiectivele cu regim special își vor organiza accesele potrivit condițiilor și avizelor instituțiilor competente, fără diminuarea siguranței și funcționalității rețelei publice.
- Accesele pentru intervenție, evacuare, salvare și mentenanță nu vor putea fi transformate ulterior în spații de parcare, depozitare, amplasare de mobilier ori alte utilizări care împiedică funcția pentru care au fost prevăzute.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Principiul racordării la rețele

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică, în condițiile art. 27 din Regulamentul General de Urbanism și ale legislației sectoriale aplicabile.
- Echiparea tehnico-edilitară a construcțiilor se va realiza în corelare cu reglementările aferente UTR-ului, cu planșele de reglementări tehnico-edilitare ale P.U.G. și cu condițiile stabilite de operatorii rețelelor.
- Soluția de echipare se stabilește prin proiecte de specialitate și prin avizele operatorilor, în raport cu funcțiunea și capacitatea construcției, consumurile estimate, capacitatea tehnică a rețelelor existente, necesitățile de extindere sau redimensionare și etapa de dezvoltare a zonei.



- Reprezentarea unei rețele în documentația P.U.G. nu constituie prin ea însăși confirmarea capacității de racordare a unei investiții. Existența, poziția, caracteristicile tehnice și capacitatea disponibilă a rețelelor se confirmă prin avizele operatorilor și prin documentațiile tehnice întocmite în vederea autorizării.
- Pentru locuințele individuale care nu se pot racorda imediat la rețelele publice se pot admite soluții individuale de echipare numai în condițiile prevăzute de art. 27 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului și cu obligația racordării la sistemul public centralizat atunci când acesta devine disponibil, în condițiile stabilite de autoritatea competentă.
- Pentru celelalte categorii de construcții pentru care racordarea directă la infrastructura existentă nu este posibilă, autorizarea se poate realiza numai în cazurile prevăzute de legislația în vigoare și pe baza soluțiilor de extindere, redimensionare sau realizare a rețelelor necesare, stabilite împreună cu operatorii și autoritățile competente.

Apă potabilă, canalizare și ape pluviale

- Fiecare construcție care generează necesar de apă potabilă sau ape uzate va dispune de o sursă legală și conformă de alimentare cu apă și de o soluție corespunzătoare pentru colectarea, evacuarea și, după caz, epurarea apelor uzate.
- Racordarea la sistemele publice de alimentare cu apă și canalizare se realizează pe baza avizelor și condițiilor tehnice ale operatorului competent, cu respectarea zonelor de protecție sanitară și tehnică instituite prin P.U.G., inclusiv a reglementărilor aferente **ZRS19 – Zonă de protecție sanitară** și **ZRS24 – Zonă de protecție a rețelei de apă**, acolo unde acestea sunt incidente asupra amplasamentului.
- În zonele în care racordarea la sistemul public nu este posibilă la data autorizării și legislația permite utilizarea unor soluții individuale, acestea vor fi proiectate și amplasate astfel încât să nu producă poluarea solului, a apelor subterane sau de suprafață și să nu genereze riscuri pentru sănătatea populației.
- Fântânile publice și individuale se amplasează la o distanță de cel puțin **10,00 m radial** față de orice sursă posibilă de poluare, inclusiv grajduri, cotețe, platforme pentru gunoi de grajd, fose septice vidanjabile și latrine, cu respectarea tuturor condițiilor sanitare aplicabile.
- Fosele septice vidanjabile pentru locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplasează la cel puțin **10,00 m față de cea mai apropiată locuință și față de sursa de apă**, fără înlăturarea unor condiții mai restrictive care pot rezulta din studiile hidrogeologice, avize sau alte reglementări aplicabile.
- Sistemele individuale de colectare și evacuare a apelor uzate vor fi etanșe, exploatate și întreținute corespunzător și amplasate astfel încât să permită accesul vehiculelor și echipamentelor necesare pentru vidanjare și mentenanță.
- Este interzisă răspândirea sau evacuarea neorganizată a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere ori industriale direct pe sol, în curți, grădini, șanțuri, rigole, cursuri de apă sau alte suprafețe neamenajate în acest scop.
- Este interzisă evacuarea apelor uzate în sistemul destinat exclusiv colectării apelor meteorice și în zonele de protecție sanitară ale surselor și instalațiilor de alimentare cu apă.
- Apele uzate provenite din activități care pot conține agenți patogeni, grăsimi, hidrocarburi, substanțe chimice, radioactive sau alte substanțe poluante vor fi supuse, după caz, separării, preepurării, dezinfecției sau altor procese necesare înainte de evacuarea în rețeaua publică, conform caracteristicilor activității și condițiilor stabilite de operator și autoritățile competente.
- Apele pluviale se vor gestiona, în măsura permisă de condițiile geotehnice și hidrogeologice, prioritar în interiorul parcelei, prin soluții de colectare, retenție, întârziere, infiltrare controlată și/sau evacuare autorizată.
- Amenajarea parcelor nu va produce bălțiri permanente, eroziuni, scurgeri necontrolate asupra proprietăților învecinate ori a domeniului public și nu va diminua capacitatea șanțurilor, rigolelor, canalelor și a celorlalte sisteme existente de evacuare a apelor.



- În zonele cu risc de inundabilitate sau cu condiții geotehnice speciale, soluțiile privind gestionarea apelor pluviale vor fi corelate cu studiile de inundabilitate, studiile geotehnice, reglementările aferente ZRS și avizele autorităților competente.

Energie, comunicații și gaze

- Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, comunicații electronice și celelalte utilități se realizează pe baza proiectelor de specialitate și a avizelor operatorilor autorizați, cu respectarea zonelor de protecție, siguranță și servitute instituite potrivit legislației în vigoare.
- Pentru rețelele și instalațiile electrice se vor respecta reglementările aferente **ZRS25 – Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică**, normele tehnice ANRE și condițiile stabilite de operatorul rețelei.
- Pentru infrastructura de transport și alimentare cu gaze naturale se vor respecta reglementările aferente **ZRS27**, inclusiv zonele de protecție și siguranță stabilite prin documentația P.U.G., legislația sectorială și avizul operatorului.
- În zonele de protecție și siguranță ale infrastructurilor tehnico-edilitare sunt interzise construcțiile, amenajările, plantațiile, excavațiile, depozitățile și activitățile incompatibile cu funcționarea, exploatarea, mentenanța și intervenția asupra rețelelor.
- Traseele rețelelor tehnico-edilitare se vor coordona cu structura stradală, accesele, plantațiile, fundațiile construcțiilor, celelalte rețele și lucrările de infrastructură, cu respectarea distanțelor tehnice și a condițiilor de coexistență.
- Pe domeniul public și în zona căilor de comunicație, rețelele noi se vor amplasa în subteran sau pe trasee tehnice dedicate atunci când soluția este prevăzută prin P.U.G., proiectul de specialitate și condițiile administratorului domeniului public și ale operatorului. RLU Horezu permite în UTR-ul aferent circulațiilor amplasarea utilităților în subteran sau pe trasee dedicate.
- Lucrările edilitare subterane amplasate în zona drumurilor publice vor respecta regimul juridic și tehnic al drumului și se vor realiza numai în condițiile stabilite de administratorul acestuia. RLU Horezu prevede amplasarea acestora în afara amprizei și zonei de siguranță a drumului ori, după caz, în soluții tehnice aprobate de administrator.
- Posturile de transformare, regulatoarele, fridele, contoarele, căminele și celelalte echipamente tehnice se vor amplasa în incinte, nișe sau spații special amenajate și accesibile operatorului, fără diminuarea gabaritului circulațiilor pietonale, afectarea accesibilității persoanelor cu dizabilități, reducerea vizibilității rutiere sau degradarea nejustificată a imaginii spațiului public.
- Branșamentele, racordurile și traversările rețelelor se vor realiza astfel încât să permită intervenția și mentenanța fără afectarea nejustificată a proprietăților învecinate și a infrastructurilor existente.

Extindere de rețele și suportarea costurilor

- Extinderea, redimensionarea sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice necesare unei investiții se realizează în condițiile legislației aplicabile și ale contractelor încheiate cu autoritatea și/sau operatorii competenți. Art. 28 din Regulamentul General de Urbanism reglementează în mod expres realizarea extinderilor și măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare.
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se realizează și se finanțează în condițiile legislației sectoriale și ale raporturilor contractuale aplicabile. Prezentul R.L.U. nu transferă prin el însuși dreptul de proprietate asupra rețelelor și nici obligațiile financiare care sunt stabilite prin lege, contract sau avizul operatorului.
- Pentru dezvoltările care necesită extinderea infrastructurii tehnico-edilitare, autorizarea se va corela cu realizarea etapizată a rețelelor necesare și cu demonstrarea capacității acestora de a deservi investiția propusă.



- Realizarea unei extinderi de intravilan sau stabilirea unei funcțiuni construibile prin P.U.G. nu presupune automat existența infrastructurii tehnico-edilitare necesare și nu conferă dreptul de racordare în lipsa capacității tehnice confirmate de operator.
- Pentru parcelările care cuprind **mai mult de 12 loturi** se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor numai cu adoptarea unor soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului, potrivit art. 30 din Regulamentul General de Urbanism.

Salubritate și integrarea echipamentelor

- Fiecare parcelă sau incintă care generează deșeuri va asigura spațiile necesare pentru colectarea separată a acestora, dimensionate în raport cu destinația, capacitatea și cantitățile estimate și corelate cu sistemul local de salubritate.
- Spațiile și platformele de colectare vor fi organizate astfel încât să permită accesul utilizatorilor și al autospecialelor serviciului de salubritate și să nu blocheze traseele pietonale, accesele în clădiri sau căile destinate intervenției.
- Platformele și incintele pentru colectarea deșeurilor vor fi realizate astfel încât să limiteze producerea mirosurilor, scurgerilor, acumulărilor de apă, împrăștierea deșeurilor și accesul necontrolat al animalelor. Pentru funcțiunile sensibile se vor asigura condiții suplimentare de igienă, ecranare și ventilare. Aceste reguli sunt prevăzute și în anexa de salubritate a RLU Horezu.
- Colectarea separată se organizează în conformitate cu sistemul local de salubritate și cu obligațiile legale aplicabile, iar tipul și numărul recipientelor se dimensionează în raport cu cantitatea de deșeuri produsă și frecvența de evacuare. Normele sanitare impun colectarea selectivă și utilizarea spațiilor și recipientelor amenajate în acest scop.
- Platformele, containerele, incintele și celelalte echipamente destinate colectării deșeurilor se vor amplasa în interiorul parcelei sau în spații special amenajate, astfel încât să nu afecteze siguranța circulației, accesibilitatea, sănătatea populației și calitatea spațiului public.
- Containerele îngropate sau semiîngropate sunt admise numai dacă sunt acceptate de operatorul serviciului de salubritate, condițiile hidrogeologice permit amplasarea acestora și sunt asigurate accesul tehnic, drenajul, etanșarea și mentenanța.
- Traseele și construcțiile edilitare se coordonează între ele și cu arborii, împrejmuirile, accesele, fundațiile construcțiilor și lucrările de drum, astfel încât să fie asigurate accesul pentru mentenanță, intervenția în siguranță și protejarea elementelor construite și naturale.
- La proiectarea rețelelor se va evita afectarea arborilor valoroși, a spațiilor verzi, a elementelor de patrimoniu și a amenajărilor publice. Atunci când afectarea acestora nu poate fi evitată, se vor aplica soluțiile și măsurile compensatorii stabilite prin proiect și avizele autorităților competente.
- După executarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară se vor reface carosabilul, trotuarele, spațiile verzi, sistemele de drenaj, mobilierul urban și celelalte amenajări afectate, la un nivel de calitate cel puțin echivalent situației anterioare intervenției.

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

Condiții generale de construibilitate

- Forma, suprafața, frontul și adâncimea parcelei trebuie să permită amplasarea și realizarea construcțiilor cu respectarea cumulativă a reglementărilor aferente UTR/SZF, a alinierii și retragerilor obligatorii, acceselor carosabile și pietonale, accesului pentru intervenție în caz de incendiu, parcajelor, echipării tehnico-edilitare, condițiilor de însorire și iluminare naturală, spațiilor verzi și indicatorilor urbanistici POT și CUT.



- Caracteristicile minime ale parcelelor se stabilesc prin fișa UTR/SZF aplicabilă. În cazul în care aceasta stabilește valori mai restrictive decât minimele generale prevăzute prin Regulamentul General de Urbanism, se vor aplica valorile stabilite prin fișa UTR/SZF.
- Parcelele rezultate prin operațiuni noi de parcelare, dezmembrare sau reparcelare vor avea acces legal și funcțional la un drum public, direct sau printr-o cale de acces legal constituită, și vor avea o formă și dimensiuni care să permită utilizarea terenului în conformitate cu funcțiunea și reglementările urbanistice aplicabile.
- Configurația parcelelor va urmări realizarea unor loturi funcționale și construibile, evitându-se crearea de fâșii reziduale, enclave fără acces, terenuri cu geometrie improprie construirii, fundături nefuncționale sau suprafețe care nu pot fi echipate și deservite corespunzător.
- Este interzisă autorizarea unei operațiuni de parcelare, dezmembrare, alipire sau reparcelare care creează sau agravează neconformități urbanistice pentru loturile rezultate, pentru terenul rămas după dezmembrare ori pentru construcțiile existente care se mențin.
- În cazul terenurilor construite, operațiunile cadastrale vor fi realizate astfel încât fiecare construcție care se menține să respecte, pe parcela rezultată, condițiile urbanistice privind accesul, retragerile, POT, CUT, spațiile verzi, parcajele și celelalte cerințe aplicabile.
- Operațiunea cadastrală de dezmembrare sau alipire nu conferă prin ea însăși drept de construire. Construibilitatea fiecărui lot se stabilește prin raportare la P.U.G., prezentul R.L.U., fișa UTR/SZF și toate condiționările aplicabile amplasamentului.

Condițiile minime pentru parcelări

- Prin parcelare se înțelege, în sensul art. 30 din Regulamentul General de Urbanism, operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum **4 loturi alăturate**, în vederea realizării de noi construcții.
- Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat sunt îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute de Regulamentul General de Urbanism și condițiile specifice stabilite prin fișa UTR/SZF.
- Ca limite generale minime, pentru fiecare lot rezultat prin parcelare se vor respecta:
 - front la stradă de minimum **8,00 m** pentru clădiri înșiruite;
 - front la stradă de minimum **12,00 m** pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - suprafața minimă de **150 m²** pentru clădiri înșiruite;
 - suprafața minimă de **200 m²** pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Condițiile privind frontul, suprafața și proporția parcelei se îndeplinesc cumulativ. Îndeplinirea uneia dintre condiții nu compensează nerespectarea celorlalte.
- Valorile prevăzute anterior reprezintă minimele generale stabilite prin Regulamentul General de Urbanism și nu înlocuiesc caracteristicile specifice prevăzute în fișele UTR/SZF ale prezentului R.L.U.
- În UTR-urile în care fișa de reglementare stabilește o suprafață minimă, un front minim la stradă sau o adâncime minimă mai mare, loturile nou constituite vor respecta valorile mai restrictive din respectiva fișă.
- Pentru UTR-urile în care sunt stabilite, de exemplu, caracteristici de **360 m² suprafață minimă, 12,00 m front minim și 30,00 m adâncime minimă**, acestea constituie condițiile minime aplicabile loturilor respective.
- Pentru UTR-urile în care sunt stabilite caracteristici de **480 m² suprafață minimă, 12,00 m front minim și 40,00 m adâncime minimă**, se aplică aceste valori, fără posibilitatea utilizării minimelor generale din R.G.U. pentru crearea de loturi noi subdimensionate.



- Pentru funcțiunile și UTR-urile pentru care sunt stabilite dimensiuni superioare, inclusiv suprafețe minime de **800 m², front minim de 16,00 m și adâncime minimă de 60,00 m**, se vor respecta valorile stabilite prin fișa UTR corespunzătoare.
- Pentru funcțiunile speciale — instituții publice, învățământ, sănătate, cultură, culte, activități economice, turistice, productive, de gospodărie comunală sau alte funcțiuni — suprafața și dimensiunile minime ale terenului se stabilesc potrivit fișei UTR/SZF și normelor funcționale specifice.
- Pentru parcelările care cuprind un număr mai mare de **12 loturi**, autorizarea parcelării și executarea construcțiilor este condiționată de adoptarea unei soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului, în condițiile art. 30 din Regulamentul General de Urbanism.
- Rețeaua de circulație, accesele, spațiile necesare echipării tehnico-edilitare și celelalte suprafețe necesare funcționării parcelării vor fi dimensionate și organizate înaintea autorizării construcțiilor, astfel încât fiecare lot să poată fi deservit în condiții corespunzătoare.

Situații existente și operațiuni cadastrale

- Parcelele constituite legal anterior intrării în vigoare a prezentului R.L.U. care nu îndeplinesc dimensiunile minime stabilite pentru loturile nou create se analizează individual, prin certificatul de urbanism și documentația pentru autorizare, în raport cu regimul juridic, configurația terenului, data constituirii parcelei, reglementările fișei UTR/SZF și toate condițiile de constructibilitate aplicabile.
- Existența legală a unei parcele subdimensionate nu echivalează cu recunoașterea automată a dreptului de construire și nu constituie derogare de la condițiile privind accesul, retragerile față de limitele parcelei și aliniament, securitatea la incendiu, însorirea, igiena, echiparea edilitară, parcajele, spațiile verzi, POT, CUT, regimul de înălțime sau zonele de protecție și siguranță.
- Pentru parcelele existente care nu îndeplinesc dimensiunile stabilite prin fișa UTR/SZF, autorizarea unei construcții este posibilă numai în situația în care reglementarea specifică aplicabilă permite aceasta și se demonstrează respectarea cumulativă a tuturor celorlalte condiții urbanistice și tehnice.
- În cazul în care dimensiunile sau configurația unei parcele existente nu permit respectarea condițiilor de constructibilitate, se poate solicita alipirea acesteia cu una sau mai multe parcele învecinate, în vederea obținerii unei configurații conforme.
- Alipirea parcelor nu determină automat modificarea reglementărilor aferente terenurilor. Dacă parcelele alipite sunt afectate de reglementări urbanistice, UTR/SZF sau ZRS diferite, acestea continuă să se aplice corespunzător suprafețelor asupra cărora au fost instituite, până la modificarea lor în condițiile legii.
- Dezmembrarea unui teren exclusiv în scop cadastral nu conferă loturilor rezultate drept de construire dacă acestea nu respectă condițiile stabilite prin P.U.G., prezentul R.L.U. și fișa UTR/SZF.
- Nu se admite dezmembrarea unui teren construit dacă operațiunea conduce la depășirea POT sau CUT pe parcela rămasă, la nerespectarea retragerilor, diminuarea sub valorile obligatorii a spațiilor verzi sau parcajelor, pierderea accesului legal ori la apariția altor neconformități urbanistice.
- Operațiunile de reparcelare vor urmări corectarea configurațiilor necorespunzătoare și realizarea unor parcele funcționale, cu acces, front, adâncime, suprafață și posibilități de echipare adecvate reglementărilor zonei.
- Parcelele de colț vor păstra liberă zona necesară asigurării vizibilității și siguranței circulației. Geometria concretă a acesteia se stabilește, după caz, prin proiectul de specialitate și avizul administratorului drumului.
- În zonele afectate de servituți, ZRS, rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, riscuri naturale, protecții sanitare sau alte restricții, dimensiunea cadastrală a parcelei nu reprezintă singurul criteriu de constructibilitate; suprafața efectiv utilizabilă va rezulta după aplicarea tuturor reglementărilor incidente.



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

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, precum și prevederilor specifice fișei UTR/SZF și anexelor prezentului R.L.U.
- Suprafața minimă de spații verzi și plantate se determină prin aplicarea cumulativă a prevederilor anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism și a valorilor stabilite prin fișa UTR/SZF. Atunci când sunt stabilite valori diferite, se va respecta valoarea mai restrictivă.
- Pentru funcțiunile mixte, necesarul de spații verzi se determină în raport cu funcțiunile componente și cu reglementările specifice aplicabile acestora, dacă fișa UTR/SZF nu stabilește o regulă distinctă.
- În sensul prezentului R.L.U., spațiul verde și plantat reprezintă suprafața amenajată cu vegetație — arbori, arbuști, plante perene, pajiști, grădini, gard viu și alte forme de vegetație — dispusă pe sol sau pe un substrat corespunzător dezvoltării vegetației. Se va urmări prioritar utilizarea arborilor, arbuștilor și vegetației perene, adaptate condițiilor climatice și pedologice locale.
- Suprafețele carosabile, platformele impermeabile, parcajele și circulațiile minerale nu se contabilizează ca spații verzi și plantate. Suprafețele minerale permeabile pot fi luate în considerare în calculul suprafeței permeabile, în condițiile Anexei nr. 6 la prezentul R.L.U., fără a fi asimilate automat spațiului verde plantat.
- Spațiile verzi realizate pe terase, peste plăci sau peste construcții subterane se vor proiecta cu substrat tehnic, drenaj, hidroizolație și barieră anti-rădăcini și se vor corela cu cerințele Anexei nr. 6 la prezentul R.L.U.
- Plantarea se va coordona cu traseele rețelelor tehnico-edilitare, accesibilitatea, vizibilitatea rutieră, însorirea, securitatea la incendiu, managementul apelor pluviale și necesitățile de întreținere.
- Vegetația amplasată în apropierea intersecțiilor, acceselor carosabile și traseelor pietonale nu va împiedica vizibilitatea, circulația sau semnalizarea rutieră și va fi menținută corespunzător pe întreaga durată de existență a amenajării.
- Pentru separarea funcțiunilor incompatibile, limitarea impactului vizual, a prafului, zgomotului sau altor surse de disconfort se vor utiliza, după caz, alinamente de arbori, perdele vegetale, garduri vii și alte plantații cu rol de protecție.
- În funcție de destinația construcției, se vor respecta cel puțin următoarele cerințe generale, fără diminuarea procentelor sau suprafețelor mai mari stabilite prin fișa UTR/SZF:

Destinația construcției	Spații verzi și plantate
Administrative	minimum 15% din suprafața terenului pentru categoriile prevăzute la pct. 6.1.1 din Anexa nr. 6 la R.G.U.
Administrative și financiar-bancare	minimum 10% din suprafața totală a terenului pentru categoriile prevăzute la pct. 6.1.2 din Anexa nr. 6 la R.G.U.
Comerciale	2–5% din suprafața totală a terenului
Cult	dimensionare în funcție de amplasare și de condițiile stabilite prin R.L.U. și fișa UTR/SZF
Culturale	10–20% din suprafața totală a terenului



Destinația construcției	Spații verzi și plantate
Sănătate	aliniamente de protecție și parc de 10–15 m ² /bolnav pentru categoriile prevăzute de R.G.U.; 10–15 m ² /copil pentru categoriile specifice, precum și respectarea normelor sanitare aplicabile
Sport	minimum 30% din suprafața totală a terenului
Turism și agrement	minimum 25% din suprafața totală a terenului
Locuințe	conform procentului stabilit prin fișa UTR/SZF, fără a coborî sub minimum 2 m ² /locuitor
Industriale	minimum 20% din suprafața totală a terenului, inclusiv aliniamente și plantații cu rol de protecție

Minimele naționale de mai sus rezultă din Anexa nr. 6 la R.G.U.; RLU Horezu prevede explicit aplicarea procentului stabilit în fișa UTR pentru locuințe și păstrează minimumul absolut de 2 m²/locuitor.

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, cu respectarea situațiilor expres reglementate de legislația în vigoare privind protecția mediului și administrarea spațiilor verzi.
- Regimul juridic al spațiilor verzi se aplică în conformitate cu art. 71 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului și cu Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Art. 71 interzice schimbarea destinației, reducerea suprafețelor și strămutarea spațiilor verzi prevăzute în documentațiile urbanistice.
- Pe terenurile reglementate ca spații verzi se pot amplasa numai construcțiile și amenajările permise expres prin legislația aplicabilă.
- Pentru obiectivele prevăzute la art. 18 alin. (7) din Legea nr. 24/2007 — inclusiv alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru activități culturale și celelalte categorii expres prevăzute de lege — amplasarea se realizează numai în condițiile unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde, iar suprafața cumulată a acestor obiective nu va depăși **10% din suprafața totală a spațiului verde**.
- Orice excepție de la interdicția schimbării destinației spațiilor verzi se aplică numai în cazurile și în condițiile expres prevăzute de Legea nr. 24/2007 și de celelalte acte normative aplicabile, fără extinderea prin interpretare a respectivelor excepții.
- Intervențiile asupra spațiilor verzi vor urmări conservarea arborilor valoroși, a vegetației mature, a aliniamentelor plantate, a continuității ecologice și a caracterului peisager al amplasamentului.
- Tăierea, transplantarea, înlocuirea sau afectarea arborilor și arbuștilor se realizează numai în condițiile legislației în vigoare, pe baza avizelor necesare și cu aplicarea măsurilor de refacere sau compensare stabilite de autoritățile competente.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate astfel încât să asigure accesibilitate, siguranță în utilizare, iluminat, mobilier și trasee corespunzătoare funcțiunii, fără diminuarea rolului ecologic, climatic și peisager dominant.
- Amenajarea spațiilor verzi va urmări reducerea consumului de apă și adaptarea la condițiile climatice locale, prin utilizarea vegetației perene și rezistente, umbrirea prin arbori și soluții de retenție și infiltrare controlată a apelor pluviale. Aceste principii sunt prevăzute expres în Anexa nr. 6 a RLU Horezu.

Regimul general al împrejurimilor

- Pot fi autorizate, în condițiile art. 35 din Regulamentul General de Urbanism:



- Împrejmuiri opace, necesare protecției împotriva intruziunilor, separării unor servicii funcționale sau asigurării protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor și integrării acestora în caracterul străzilor și ansamblurilor urbanistice.
- Aspectul împrejmuirilor se supune acelorași exigențe de calitate și integrare urbanistică precum aspectul exterior al construcțiilor. Materialele, ritmul, cromatica, transparența și proporțiile se vor armoniza cu caracterul urban, rural, arhitectural și peisager specific zonei din UAT Orașul Horezu. RLU Horezu stabilește aceeași regulă la nivel general.
- La aliniament se vor utiliza cu prioritate împrejmuiri transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, în condițiile stabilite prin fișa UTR/SZF și Anexa nr. 9 la prezentul R.L.U.
- În Zona Centrală – ZC, împrejmuirile spre domeniul public se vor realiza prioritar în regim transparent/decorativ sau din gard viu. Împrejmuirile integral opace sunt admise numai atunci când sunt justificate de funcțiune și sunt integrate corespunzător din punct de vedere arhitectural.
- În ZC, în lipsa unei reglementări mai restrictive stabilite prin fișa UTR, împrejmuirile frontului stradal vor avea înălțimea cuprinsă între **1,20 m și 2,00 m**, cu o transparență de minimum **50%** și, dacă se realizează soclu opac, acesta va avea maximum **0,60 m**.
- În restul teritoriului intravilan, în lipsa unei reglementări UTR mai restrictive, împrejmuirile frontului stradal vor avea înălțimea cuprinsă între **1,20 m și 2,20 m**. Parametrii specifici de transparență și celelalte condiții stabilite distinct prin fișa UTR/SZF sau prin Anexa nr. 9 sunt obligatorii.
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace, cu respectarea fișei UTR/SZF, a Codului civil, a condițiilor de securitate la incendiu, însoțire și protecție a proprietăților învecinate.
- Pentru zonele cu destinație specială, gospodărie comunală, producție, depozitare, infrastructură și alte funcțiuni care necesită securizarea amplasamentului se vor respecta suplimentar condițiile tehnice și avizele instituțiilor competente.
- Materialele utilizate vor fi durabile și corespunzătoare caracterului zonei. Se admit, în principiu, zidărie finisată, piatră naturală, metal vopsit, lemn tratat, gard viu și combinații coerente cu arhitectura clădirilor. Sunt interzise pe frontul stradal materialele improvizate, instabile sau degradate și finisajele excesiv reflectante sau agresive vizual.
- Elementele agresive de securizare, precum sârma ghimpată, lamele și alte dispozitive periculoase, sunt **interzise în Zona Centrală**. În restul teritoriului acestea pot fi admise numai pentru incinte industriale, de depozitare sau obiective care necesită măsuri speciale de securitate, cu ecranare corespunzătoare, fără risc pentru spațiul public și cu montare la o înălțime mai mare de **2,50 m**.

Amplasarea și execuția împrejmuirilor

- Împrejmuirile se vor amplasa în raport cu limitele cadastrale ale proprietății și cu aliniamentul stabilit prin P.U.G., prezentul R.L.U. și fișa UTR/SZF, fără ocuparea neautorizată a domeniului public.
- Atunci când limita proprietății nu este certă sau există neconcordanțe între situația cadastrală și cea din teren, aceasta va fi clarificată și materializată înaintea autorizării și executării împrejmuirii, prin documentațiile cadastrale și topografice corespunzătoare.
- Împrejmuirile, porțile și vegetația aferentă nu vor afecta vizibilitatea la intersecții și accese, scurgerea apelor, șanțurile și podețele, rețelele tehnico-edilitare, accesul la hidranți și echipamente publice, circulațiile pietonale sau traseele de intervenție.
- În zonele de vizibilitate stabilite la intersecții și ieșiri auto se admit numai soluții care mențin câmpul vizual necesar. Conform Anexei nr. 9 a RLU Horezu, în triunghiul de vizibilitate sunt admise împrejmuiri transparente sau gard viu tuns, cu înălțimea de maximum **0,80 m**, precum și elemente verticale rare care nu obstrucționează vizibilitatea.



- Porțile batante se vor deschide exclusiv spre interiorul proprietății. Porțile culisante se vor retrage integral în interiorul proprietății și nu vor ocupa domeniul public.
- Se va asigura în interiorul proprietății spațiul necesar staționării și manevrării vehiculelor, astfel încât operarea porților să nu determine staționarea pe carosabil sau pe traseul pietonal. Pentru fronturile la străzi aglomerate, Anexa nr. 9 prevede o retragere de minimum **5,00 m** pentru accesul auto, dacă reglementările specifice sau avizul administratorului drumului nu impun altă soluție.
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace pentru protejarea intimității, cu respectarea condițiilor stabilite prin fișa UTR/SZF, a Codului civil, a securității la incendiu, a însoririi și a celorlalte norme tehnice aplicabile.
- Gardurile vii și vegetația de la frontul stradal vor fi întreținute astfel încât să nu invadeze trotuarul, să nu reducă vizibilitatea și să nu mascheze indicatoarele și semnalizarea rutieră.
- Firidele, contoarele, cutiile de bransament, interfoanele și celelalte echipamente tehnice vor fi integrate, pe cât posibil, în împrejmuire sau în nișe dedicate, cu acces permanent pentru operatori și fără elemente proeminente periculoase către spațiul public.
- Împrejmuirile vizibile din spațiul public și din proprietățile învecinate vor fi finisate corespunzător pe ambele fețe; nu se admit suprafețe nefinisate sau sisteme de prindere improvizate vizibile din domeniul public.

Documentarea conformității la autorizare

- Planul de situație aferent documentației pentru autorizare va evidenția distinct:
- limitele cadastrale ale proprietății și aliniamentul;
- categoria, limita și profilul drumului public;
- toate accesele carosabile și pietonale;
- spațiile de manevră și condițiile de vizibilitate relevante;
- traseele pietonale accesibile;
- rețelele tehnico-edilitare și zonele lor de protecție și siguranță;
- platformele și spațiile destinate colectării deșeurilor;
- sistemul de colectare, retenție, infiltrare și evacuare a apelor pluviale;
- suprafața totală a parcelei, suprafața de spații verzi și plantate și, după caz, suprafața permeabilă;
- arborii existenți care se mențin, vegetația propusă și plantațiile cu rol de protecție;
- tipul, poziția, înălțimea și caracteristicile împrejmuirilor și porților.
- Memoriul tehnic va prezenta calculul suprafeței de spații verzi și plantate, modul de respectare a procentului stabilit prin fișa UTR/SZF, soluția de amenajare peisagistică, gestionarea suprafețelor permeabile și apelor pluviale, precum și conformitatea împrejmuirilor cu prevederile prezentului R.L.U.
- În calculul spațiilor verzi și plantate se vor diferenția clar suprafețele vegetate de suprafețele permeabile minerale, parcaje, platforme și circulații, în conformitate cu definițiile și regulile Anexei nr. 6.
- Atunci când sunt necesare, documentația va include avizele administratorului drumului, operatorilor de utilități, autorităților de mediu, cultură sau ale altor instituții competente.
- Orice neconcordanță între ridicarea topografică, documentația cadastrală, planșele P.U.G. și situația constatată în teren va fi clarificată înaintea autorizării. Datele lipsă sau contradictorii nu vor fi completate 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 și transporturi, spații verzi, agricultură, fond forestier, echipare tehnico-edilitară, gospodărie comunală și altele — și asigură corelarea dintre situația



existentă, propunerile de dezvoltare, planșele de reglementări urbanistice, baza de date spațială 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 tehnico-edilitară;
- parcajele și spațiile verzi;
- servituțile, protecțiile sau riscurile aplicabile;
- caracterul existent, propus, protejat, restructurabil ori destinat dezvoltării.

Delimitarea unei subzone funcționale este justificată atunci când diferența de utilizare sau de caracter urbanistic determină aplicarea unor reglementări distincte. Nu este necesară fragmentarea artificială a unei zone atunci când terenurile componente pot fi reglementate prin aceleași prescripții urbanistice.

Reglementările concrete din R.L.U. — utilizări admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise, caracteristicile parcelor, amplasarea construcțiilor, retragerile, regimul de înălțime, POT, CUT, accesele, parcajele, echiparea tehnico-edilitară, spațiile verzi, împrejuririle și condițiile speciale — se atribuie la nivelul subzonelor funcționale propuse, în conformitate cu art. 5 din Normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 904/2023.

Zonele funcționale și subzonele funcționale se corelează cu Unitățile Teritoriale de Referință — UTR. UTR reprezintă unitatea spațială pentru care se aplică un set coerent de reglementări urbanistice, rezultat prin corelarea zonificării funcționale cu structura teritorială, caracteristicile morfologice și Zonele de Reglementare Suplimentară — ZRS.

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 parcelor, retragerile, înălțimile, POT, CUT, accesele, parcajele, echiparea edilitară, spațiile verzi și condițiile speciale — se atribuie la nivelul subzonelor funcționale propuse. Această regulă este prevăzută de art. 5 din Normele tehnice aprobate prin Ordinul nr. 904/2023. [Normele tehnice oficiale privind seturile de date spațiale](#)



11.1.1 Clasificarea zonelor funcționale și a subzonelor funcționale din cadrul UAT Horezu

Tabel 1 – Clasificarea zonelor funcționale conform Anexei nr. 5 la Normele metodologice, introdusă prin Ordinul nr. 904/2023, și aplicarea acestora în cadrul P.U.G. Orașul Horezu

Cod	Zonă funcțională	Descriere sintetică
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	Cursuri și suprafețe permanent ocupate de ape, inclusiv terenurile ocupate efectiv de acestea.
ZF02	Zonă de fond forestier	Terenuri incluse în fondul forestier și suprafețe cu utilizare silvică, supuse regimului juridic și tehnic specific.
ZF03	Zonă de terenuri agricole	Terenuri cu utilizare agricolă, inclusiv terenuri arabile, pășuni, fânețe, plantații și alte folosințe agricole
ZF05	Zonă de echipare tehnico-edilitară	Terenuri și obiective aferente infrastructurii și instalațiilor tehnico-edilitare. Pentru Horezu este detaliată prin SZF05.1 – Stații și instalații tehnice.
ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	Infrastructuri și suprafețe aferente circulațiilor și transporturilor. Pentru Horezu sunt diferențiate circulațiile rutiere, circulațiile pietonale și nodurile intermodale de transport.
ZF07	Zonă centrală	Teritoriu cu rol reprezentativ și mixt, caracterizat prin concentrarea funcțiunilor centrale, publice, comerciale, turistice și de servicii. Pentru Horezu este detaliată prin SZF07.1 – Zonă centrală funcțională.
ZF08	Zonă mixtă	Zone în care coexistă controlat funcțiuni compatibile, inclusiv locuire, activități locale, servicii și alte funcțiuni complementare. Pentru Horezu sunt delimitate SZF08.1 și SZF08.2.
ZF09	Zonă instituții publice	Terenuri și construcții destinate instituțiilor și serviciilor publice și de interes general. Pentru Horezu sunt utilizate subzonele SZF09.1–SZF09.5.
ZF10	Zonă comerț și servicii	Zone destinate comerțului, serviciilor și activităților turistice. Pentru Horezu sunt delimitate SZF10.1 – Comerț, SZF10.2 – Servicii și SZF10.3 – Zonă cu activități turistice.
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	Zone destinate locuirii și funcțiunilor compatibile acesteia, diferențiate în raport cu tipologia, intensitatea și condițiile de dezvoltare.
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	Zone destinate activităților productive, depozitării, logisticii și producției de energie, diferențiate după profilul activității și impactul asupra vecinătăților.
ZF13	Zonă gospodării comunale	Terenuri și obiective destinate gospodăriei comunale, salubrității, utilităților comunale și cimitirelor.
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	Spații verzi publice și terenuri destinate sportului, agrementului și recreerii.

Zonificarea funcțională organizează teritoriul administrativ al UAT Orașul Horezu 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, structura parcelară, intensitatea utilizării, accesibilitatea, echiparea edilitară ori condițiile de protecție impun reguli urbanistice distincte. Această organizare facilitează aplicarea coerentă a reglementărilor la autorizare și urmărirea modificărilor propuse asupra structurii teritoriale a localității.

ZF01 cuprinde suprafețele permanent ocupate de ape, iar ZF02 include terenurile aparținând fondului forestier. ZF03 reunește terenurile agricole, în timp ce ZF05 cuprinde obiectivele și instalațiile de echipare tehnico-edilitară, fiind detaliată prin SZF05.1 – Stații și instalații tehnice.

ZF06 este destinată căilor de comunicație și transporturilor și este diferențiată în SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere, SZF06.2 – Căi de comunicație pietonală și SZF06.3 – Noduri intermodale de transport, depou transport public, autogări.

ZF07 identifică zona centrală, caracterizată prin concentrarea funcțiunilor reprezentative, publice, comerciale, turistice și de servicii, fiind detaliată prin SZF07.1 – Zonă centrală funcțională. ZF08 permite asocierea controlată a mai multor funcțiuni compatibile și este diferențiată în SZF08.1 – Zonă mixtă cu activități locale și SZF08.2 – Zonă mixtă de locuire.

ZF09 cuprinde instituțiile și serviciile publice și de interes general, reglementate prin subzonele funcționale SZF09.1–SZF09.5. ZF10 este destinată comerțului și serviciilor și este diferențiată în SZF10.1 – Comerț, SZF10.2 – Servicii și SZF10.3 – Zonă cu activități turistice.

ZF11 este destinată locuirii și funcțiunilor complementare și este diferențiată în funcție de tipologia locuirii, caracterul țesutului construit și condițiile de dezvoltare, prin SZF11.1 – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime, SZF11.2 – Locuințe individuale diversificate, SZF11.3 – Locuințe individuale în zone de dezvoltare și SZF11.5 – Locuințe individuale în zone de reglementări suplimentare.

ZF12 grupează activitățile industriale, productive, de depozitare și logistice și este diferențiată în SZF12.1 – Producție locală nepoluantă și depozitare, SZF12.2 – Producție ecologică / energie regenerabilă și SZF12.3 – Depozitare și logistică. Pentru aceste activități, autorizarea se realizează cu verificarea compatibilității cu locuirea, turismul, instituțiile publice și celelalte funcțiuni sensibile din vecinătate.

ZF13 cuprinde gospodăriile comunale și este diferențiată în SZF13.1 – Salubritate și utilități comunale și SZF13.2 – Cimitire. ZF14 este destinată spațiilor verzi, sportului și agrementului și este structurată în SZF14.1 – Spații verzi publice și SZF14.2 – Spații destinate sportului și agrementului.

Subzonele funcționale se delimitează atunci când diferențele de utilizare, caracter urbanistic sau condiții de construire determină aplicarea unor prescripții distincte. Pentru fiecare subzonă funcțională, RLU precizează utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările interzise, caracteristicile parcelelor, amplasarea construcțiilor, retragerile, accesele, parcajele, echiparea tehnico-edilitară, spațiile verzi, împrejurimile, regimul de înălțime, POT, CUT și condițiile speciale aplicabile.

Codurile și denumirile zonelor și subzonelor funcționale se păstrează identic și se corelează între planșele de reglementări urbanistice, baza de date GIS, bilanțul teritorial, fișele UTR, Memoriul General și Regulamentul Local de Urbanism.

11.1.2 Clasificarea zonelor funcționale și a subzonelor funcționale din cadrul UAT Orașul Horezu

Tabel 2 – Clarificarea zonelor funcționale și subzonelor funcționale conform Anexei nr. 5 la normele metodologice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism și structurii de date spațiale generate pentru UAT Orașul Horezu



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
ZF05	Zonă de echipare tehnico-edilitară	SZF05.1	Stații și instalații tehnice	Echipare tehnico-edilitară
ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZF06.1	Căi de comunicație rutiere	Circulații
ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZF06.2	Căi de comunicație pietonală	Circulații
ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZF06.3	Noduri intermodale de transport, depou transport public, autogări	Transport public
ZF07	Zonă centrală	SZF07.1	Zonă centrală funcțională	Mixt
ZF08	Zonă mixtă	SZF08.1	Zonă mixtă cu activități locale	Mixt
ZF08	Zonă mixtă	SZF08.2	Zonă mixtă de locuire	Mixt
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.1 / SZF09.2 / SZF09.3 / SZF09.4 / SZF09.5	Instituții și servicii publice	Instituții publice
ZF10	Zonă de comerț și servicii	SZF10.1	Comerț	Comerț
ZF10	Zonă de comerț și servicii	SZF10.2	Servicii	Servicii
ZF10	Zonă de comerț și servicii	SZF10.3	Zonă cu activități turistice	Turism
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 diversificate	Locuire



Zonă Funcțională	Denumire ZF	Subzonă Funcțională	Denumire SZF	Funcțiune / Categoria de folosință dominantă
ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.3	Locuințe individuale în zone de dezvoltare	Locuire
ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.5	Locuințe individuale în zone de reglementări suplimentare	Locuire
ZF12	Zonă de unități industriale și de depozitare	SZF12.1	Producție locală nepoluantă și depozitare	Industrie
ZF12	Zonă de unități industriale și de depozitare	SZF12.2	Producție ecologică / energie regenerabilă	Industrie
ZF12	Zonă de unități industriale și de depozitare	SZF12.3	Depozitare și logistică	Logistică
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, sport și agrement	SZF14.1	Spații verzi publice	Spații verzi
ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.2	Spații destinate sportului și agrementului	Spații verzi

Relația dintre ZF, SZF, UTR și ZRS

ZF arată funcțiunea dominantă a terenului.

SZF diferențiază regimul urbanistic în interiorul unei zone funcționale.

UTR este subdiviziunea teritorială delimitată prin criterii de omogenitate funcțională, morfologică, parcellară și arhitecturală, pentru aplicarea coerentă a reglementărilor.

ZRS reprezintă o reglementare suplimentară — protecție, risc, servitute sau interdicție — care se suprapune peste zona funcțională fără să îi înlocuiască automat funcțiunea.

ZF, SZF și UTR nu trebuie considerate automat echivalente. Corespondența dintre acestea trebuie înscrisă explicit în planșă, în baza GIS și în RLU. Potrivit art. 49 din Legea nr. 350/2001, prevederile RLU se diferențiază pentru fiecare UTR, zonă și subzonă. Legea nr. 350/2001 – forma oficială



12. Zone de reglementare suplimentară

12. Zone de reglementare suplimentară

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

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

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 normele tehnice introduse prin Ordinul nr. 904/2023, acestea sunt standardizate prin codurile ZRS01–ZRS33, utilizate în structura seturilor de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism. [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 ZRS30 și ZRS31 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 Horezu

Cod ZRS	Denumire ZRS	Cod ZRSD	Denumire ZRSD	Conformitate legală	Reglementare
ZRS05	Zonă de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice	ZRSD05.1	Zonă de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice	Legea nr. 422/2001	100 m Intravilan, 200m Extravilan



Cod ZRS	Denumire ZRS	Cod ZRSD	Denumire ZRSD	Conformitate legală	Reglementare
ZRS07	Zonă centrală	ZRS07	Zonă centrală	PUG	Zonă centrală aprobată
ZRS09	Zonă cu risc de inundabilitate	ZRSD09.1	Zonă cu risc la inundații cu probabilitate depășire de 1%	Studiu de inundabilitate	Conform studiului
ZRS10	Zonă de protecție – zonă aflată permanent sub ape	ZRSD10.1	Zonă aflată permanent sub ape – râuri medii	Legea Apelor nr. 107/1996	15 m
ZRS12	Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare	ZRSD12.1	Zonă de protecție construcțiilor tehnico-edilitare	Legea nr. 123/2012, Legea nr. 50/1991	10 m
ZRS14	Zonă de protecție a căilor de comunicație	ZRSD14.1	Zonă de protecție a drumurilor naționale	OG nr. 43/1997	22 m de la marginea zonei de siguranță
ZRS14	Zonă de protecție a căilor de comunicație	ZRSD14.2	Zonă de protecție a drumurilor județene	OG nr. 43/1997	20 m de la marginea zonei de siguranță
ZRS14	Zonă de protecție a căilor de comunicație	ZRSD14.3	Zonă de protecție a drumurilor comunale	OG nr. 43/1997	18 m de la marginea zonei de siguranță
ZRS14	Zonă de protecție a căilor de comunicație	ZRSD14.4	Varianta de ocolire Horezu	OG nr. 43/1997 + documentația CNAIR	Conform documentației CNAIR
ZRS19	Zonă de protecție sanitară	ZRSD19.1	Zonă de protecție sanitară a cimitirelor	OMS nr. 119/2014	50 m
ZRS19	Zonă de protecție sanitară	ZRSD19.2	Zonă de protecție sanitară SEAU	OMS nr. 119/2014	300m
ZRS19	Zonă de protecție sanitară	ZRSD19.3	Zonă de protecție sanitară cu regim sever STAP	HG nr. 930/2005	20m
ZRS19	Zonă de protecție sanitară	ZRSD19.4	Zonă de protecție sanitară STAP	HG nr. 930/2005	200m



Cod ZRS	Denumire ZRS	Cod ZRSD	Denumire ZRSD	Conformitate legală	Reglementare
ZRS24	Zonă de protecție a rețelei de apă	ZRS24	Zonă de protecție a rețelei de apă	HG nr. 930/2005, Legea nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile	1,5m
ZRS25	Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică	ZRS25	Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică	Legea nr. 123/2012 și Normele tehnice ANRE privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.	10m
ZRS27	Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale	ZRSD27.1	Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale	Legea nr. 123/2012	6m
ZRS27	Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale	ZRSD27.2	Zonă de siguranță transport și alimentare cu gaze naturale	Legea nr. 123/2012	20m
ZRS30	Interdicție temporară de construire	ZRS30	Interdicție temporară de construire	PUG	Interdicție până la efectuarea studiilor geotehnice
ZRS33	Zonă de reglementare documentații de urbanism	ZRSD33.1	Zonă de reglementare PUZ	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.	Conform PUG

Aplicarea Zonelor de Reglementare Suplimentară la nivelul fiecărei Unități Teritoriale de Referință se face exclusiv pe baza intersecției grafice dintre UTR și zonele delimitate în planșa de reglementări urbanistice.

Listele ZRS indicate în fișele UTR au caracter de orientare și se verifică obligatoriu cu planșa de reglementări, studiile de fundamentare și avizele autorităților competente.

În caz de neconcordanță între lista textuală din fișa UTR și delimitarea grafică avizată, prevalează delimitarea grafică și condițiile impuse prin avizele autorităților competente.

În cazul suprapunerii mai multor ZRS pe același amplasament, se aplică cumulativ toate restricțiile și condiționările incidente, iar dacă există diferențe de regim, prevalează condiția mai restrictivă.



IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN





Zone funcționale în intravilan

ZF01 – Zonă aflată permanent sub ape

Zona aflată permanent sub ape cuprinde suprafețele ocupate de cursuri și acumulări de apă, având rol hidrologic, ecologic și peisager. În această categorie sunt admise în principal lucrările de gospodărire a apelor, întreținerea albiilor, consolidarea și protecția malurilor, lucrările pentru prevenirea și reducerea riscului la inundații și intervențiile necesare funcționării infrastructurii hidrotehnice.

Pot fi admise, cu respectarea legislației și obținerea avizelor autorităților competente, traversări de rețele, poduri, podețe, lucrări de regularizare, lucrări de întreținere și amenajări compatibile cu funcțiunea hidrologică a zonei, cu condiția să nu fie afectate regimul de scurgere, capacitatea albiei, calitatea apei sau stabilitatea malurilor.

Sunt interzise construcțiile permanente fără legătură cu funcțiunea zonei, depozitățile necontrolate, evacuările poluante, obturarea albiilor și orice intervenție care poate modifica necontrolat regimul de scurgere sau poate afecta ecosistemele acvatice.

Particularitatea acestei zone este regimul de protecție al apelor și necesitatea corelării oricărei intervenții cu legislația privind gospodărirea apelor, studiile de specialitate, planșele P.U.G. și avizele autorității competente.

ZF02 – Zonă de fond forestier

Zona de fond forestier cuprinde terenurile aparținând fondului forestier și suprafețele cu utilizare silvică, supuse regimului juridic și tehnic specific.

Sunt admise activitățile și lucrările de gospodărire silvică, întreținere, regenerare, împădurire, protecție și exploatare durabilă a fondului forestier, precum și construcțiile și amenajările permise de legislația silvică.

Amenajările recreative, traseele, infrastructurile și construcțiile care pot fi realizate în fondul forestier sunt admise numai în cazurile și condițiile prevăzute de legislația în vigoare și cu obținerea avizelor și aprobărilor necesare.



Sunt interzise schimbările de utilizare și realizarea construcțiilor incompatibile cu regimul silvic, în afara situațiilor expres permise prin lege.

Particularitatea zonei constă în prevalența regimului silvic și în obligativitatea verificării apartenenței terenului la fondul forestier înaintea autorizării oricărei intervenții.

ZF03 – Zonă de terenuri agricole

Zona de terenuri agricole cuprinde suprafețele cu utilizare agricolă, inclusiv terenurile arabile, pășunile, fânețele, livezile, plantațiile și celelalte folosințe agricole.

Sunt admise activitățile agricole și lucrările necesare exploatarei și întreținerii terenurilor, în condițiile legislației privind fondul funciar, protecția solului, mediul și gospodărirea apelor.

Realizarea construcțiilor și schimbarea categoriei de folosință se efectuează numai în condițiile legislației aplicabile și ale reglementărilor P.U.G.

Operațiunile de parcelare, introducerea unor funcțiuni noi și realizarea infrastructurilor vor evita fragmentarea nejustificată a terenurilor agricole și crearea unor suprafețe reziduale fără posibilitate de exploatare.

SZF05.1 – Stații și instalații tehnice

Subzona este destinată obiectivelor și instalațiilor necesare funcționării infrastructurii tehnico-edilitare a orașului.

Sunt admise stații și instalații tehnice, gospodării de apă, rezervoare, stații de pompare, instalații aferente alimentării cu apă și canalizării, posturi și instalații energetice, echipamente tehnice, construcții administrative și de exploatare strict necesare funcțiunii principale, căi de acces și lucrări de protecție.

Extinderea, modernizarea sau realizarea unor noi instalații se admite cu respectarea zonelor de protecție și siguranță, a normelor tehnice aplicabile și a avizelor operatorilor și autorităților competente.

Sunt interzise locuirea și celelalte funcțiuni incompatibile cu caracterul tehnic al zonei sau care pot afecta exploatarea, întreținerea și siguranța infrastructurii.

Subzona SZF05.1 este inclusă în nomenclatorul Horezu ca „Stații și instalații tehnice”, în cadrul ZF05 – Zonă de echipare tehnico-edilitară.

SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere

Subzona cuprinde infrastructura rutieră și elementele funcționale aferente acesteia: drumuri naționale, județene, comunale, străzi locale, trotuare, piste pentru biciclete, acostamente, rigole, șanțuri, intersecții, stații pentru transport public și celelalte amenajări necesare circulației.

Sunt admise lucrările de construire, modernizare, extindere, reabilitare și întreținere a rețelei rutiere, amenajările pentru transport public, circulații pietonale și velo, mobilier urban, plantații cu rol de protecție și infrastructuri tehnico-edilitare amplasate în condițiile stabilite de administratorul drumului.

Intervențiile în zona drumului public, realizarea sau modificarea acceselor, sistematizarea intersecțiilor și lucrările tehnico-edilitare sunt admise numai în condițiile legislației privind regimul drumurilor și cu avizele administratorilor competenți.

Sunt interzise construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea de circulație, obstacolele care reduc vizibilitatea și orice intervenție care afectează siguranța, continuitatea sau capacitatea infrastructurii rutiere.

SZF06.2 – Căi de comunicație pietonală

Subzona este destinată circulației pietonale și spațiilor publice asociate acesteia, asigurând continuitatea și accesibilitatea deplasărilor nemotorizate.



Sunt admise trotuare, alei și trasee pietonale, piețe și platforme pietonale, mobilier urban, iluminat public, plantații, amenajări peisagistice, rastele pentru biciclete, elemente de orientare și informare și echipamente necesare funcționării spațiului public.

Pot fi admise construcții și amenajări temporare compatibile cu utilizarea pietonală, dacă acestea nu reduc gabaritul necesar circulației, accesibilitatea persoanelor cu dizabilități sau accesul vehiculelor de intervenție.

Sunt interzise ocupările permanente care blochează continuitatea traseului pietonal, parcare neorganizată și amenajările care generează conflicte între pietoni și circulația carosabilă.

În nomenclatorul Horezu, circulațiile pietonale sunt distincte de transportul intermodal și trebuie codificate separat de SZF06.3.

SZF06.3 – Noduri intermodale de transport, depou transport public, autogări

Subzona este destinată infrastructurilor necesare organizării transportului public și transferului între diferite moduri de deplasare.

Sunt admise autogări, terminale și puncte intermodale, depouri pentru transport public, stații și peroane, spații pentru călători, construcții administrative și tehnice aferente, parcaje, stații pentru taxi, biciclete și alte mijloace de micromobilitate, căi de acces, spații verzi și infrastructură tehnico-edilărită.

Funcțiunile comerciale și de servicii pentru călători pot fi admise dacă sunt subordonate funcțiunii de transport și nu afectează organizarea fluxurilor, siguranța circulației sau capacitatea infrastructurii.

Sunt interzise funcțiunile incompatibile cu transportul public, activitățile poluante și ocupările care afectează manevrarea, staționarea, accesul vehiculelor sau circulația pietonală.

SZF07.1 – Zonă centrală funcțională

Subzona reprezintă nucleul urban reprezentativ al orașului Horezu, caracterizat prin concentrarea funcțiunilor publice, comerciale, culturale, turistice, de servicii și a spațiilor cu rol comunitar.

Sunt admise instituții și servicii publice, administrație, funcțiuni culturale, educaționale și sociale, comerț, servicii, alimentație publică, birouri, funcțiuni turistice, locuire compatibilă, spații publice, spații verzi, circulații și parcaje.

Schimbările de destinație, extinderile, construcțiile noi și funcțiunile cu aflax de public sunt admise cu respectarea caracterului zonei centrale, a accesibilității, necesarului de parcaje, protecției patrimoniului și condițiilor stabilite prin ZRS/ZRSD incidente.

Sunt interzise activitățile industriale poluante, depozitarea și logistica de mare capacitate, activitățile generatoare de trafic greu și celelalte utilizări incompatibile cu caracterul reprezentativ și urban al zonei centrale.

Pentru Horezu, ZF07 este detaliată printr-o singură subzonă, SZF07.1 – Zonă centrală funcțională.

SZF08.1 – Zonă mixtă cu activități locale

Subzona este destinată concentrării funcțiunilor urbane cu rol de deservire locală și permite coexistența controlată a comerțului, serviciilor, activităților economice de mică amploare și a altor funcțiuni compatibile.

Sunt admise servicii, spații comerciale, birouri, activități profesionale, ateliere nepoluante, activități de distribuție și depozitare de proximitate și funcțiuni complementare compatibile.

Restaurantele, activitățile turistice, unitățile comerciale de tip retail și serviciile medicale sau veterinare se admit cu respectarea normelor tehnice aplicabile și obținerea avizelor necesare.

Sunt interzise industria grea sau poluantă, depozitarea logistică de mari dimensiuni și funcțiunile care produc disconfort incompatibil cu zonele de locuire învecinate.

Particularitatea subzonei este mixitatea funcțională și rolul de susținere a economiei locale și a serviciilor de proximitate. RLU Horezu descrie SZF08.1 în această logică.



SZF08.2 – Zonă mixtă de locuire

Subzona este destinată dezvoltării unui țesut urban mixt, în care locuirea și funcțiunile complementare coexistă într-o structură urbană diversificată.

Sunt admise locuințe individuale și colective, clădiri cu funcțiuni mixte, servicii și spații comerciale de proximitate, precum și funcțiuni turistice compatibile cu locuirea.

Restaurantele, spațiile turistice, unitățile comerciale, funcțiunile de sănătate și serviciile veterinare pot fi admise cu respectarea normelor tehnice și a condițiilor de compatibilitate cu locuirea.

Sunt interzise industria grea sau poluantă, depozitarea logistică de mari dimensiuni și funcțiunile care generează zgomot, emisii, trafic sau alte efecte incompatibile cu caracterul rezidențial-mixt al zonei.

Particularitatea subzonei este posibilitatea unei intensități urbane mai ridicate decât în zonele de locuințe individuale și asocierea controlată a locuirii cu activități comerciale și de servicii.

SZF09.1–SZF09.5 – Instituții și servicii publice

Subzonele sunt destinate instituțiilor și serviciilor publice și de interes general: administrație, educație, sănătate, asistență socială, cultură, culte și alte dotări publice.

Sunt admise clădirile și amenajările specifice funcțiunii publice, construcțiile administrative și tehnice aferente, spațiile de relații cu publicul, sălile multifuncționale, terenurile și amenajările exterioare, spațiile verzi, parcajele și infrastructura tehnico-edilitară.

Extinderile, modernizările, schimbările de destinație și funcțiunile complementare sunt admise cu respectarea normelor specifice fiecărei funcțiuni, a securității la incendiu, accesibilității, condițiilor sanitare, acceselor și parcajelor.

Sunt interzise activitățile industriale poluante, depozitarea, logistica de mare capacitate, activitățile cu trafic greu și utilizările incompatibile cu funcțiunile publice sau cu protecția utilizatorilor.

Regimul de construire se diferențiază în raport cu destinația concretă a instituției și cu reglementările fișei UTR. Nomenclatorul Horezu grupează SZF09.1–SZF09.5 în categoria „Instituții și servicii publice”.

SZF10.1 – Comerț

Subzona este destinată activităților comerciale și funcțiunilor complementare acestora.

Sunt admise magazine, unități comerciale, spații de prezentare și vânzare, unități de alimentație publică, servicii asociate, birouri administrative, spații de depozitare strict aferente activității comerciale, parcaje și echipamente tehnico-edilitare.

Unitățile comerciale cu aflux ridicat de public, necesar important de aprovizionare sau impact asupra traficului se admit numai dacă sunt asigurate accesele, parcajele, aprovizionarea și compatibilitatea cu funcțiunile învecinate.

Sunt interzise activitățile industriale poluante și depozitarea logistică independentă incompatibilă cu caracterul comercial al zonei.

SZF10.2 – Servicii

Subzona este destinată activităților din sectorul terțiar și serviciilor destinate populației, mediului economic și vizitatorilor.

Sunt admise birouri, sedii de firme, servicii administrative, profesionale, juridice și financiare, cabinete medicale și veterinare, servicii IT, activități de consultanță, proiectare și alte activități terțiare compatibile cu structura urbană.

Funcțiunile cu aflux important de public sau cu cerințe specifice se admit numai cu asigurarea acceselor, parcajelor și condițiilor tehnice aplicabile.



Sunt interzise activitățile productive poluante, depozitarea logistică de mari dimensiuni și utilizările care produc efecte incompatibile cu funcțiunile urbane învecinate. Descrierea RLU Horezu pentru zona de servicii enumeră explicit birouri, servicii administrative, medicale, juridice, bancare, IT și profesionale.

SZF10.3 – Zonă cu activități turistice

Subzona este destinată dezvoltării activităților turistice și funcțiunilor conexe, în corelare cu profilul turistic al orașului Horezu și cu valorile naturale, culturale și peisagistice ale teritoriului.

Sunt admise structuri de primire turistică, hoteluri, pensiuni, servicii turistice, alimentație publică, spații pentru agrement și recreere, dotări pentru vizitatori, spații verzi, parcaje și echipare tehnico-edilitară.

Funcțiunile comerciale, de servicii, culturale și de agrement sunt admise dacă sunt compatibile cu activitatea turistică și nu afectează peisajul, patrimoniul, zonele de protecție sau capacitatea infrastructurii.

Sunt interzise activitățile industriale poluante, depozitarea logistică de mare capacitate și funcțiunile care afectează caracterul turistic, peisager sau ambiental al zonei.

Dezvoltarea se condiționează de capacitatea infrastructurii, accesibilitate, echipare edilitară, protecția peisajului și respectarea ZRS/ZRSD incidente.

SZF11.1 – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime

Subzona este destinată dezvoltării și consolidării unui țesut rezidențial de densitate redusă, alcătuit predominant din locuințe individuale izolate sau cuplate.

Sunt admise locuințe individuale, anexe gospodărești și funcțiuni complementare de mică amploare, precum servicii de proximitate, activități profesionale nepoluante și spații comerciale mici.

Funcțiunile complementare se admit numai dacă sunt compatibile cu locuirea și nu generează trafic, zgomot, emisii sau alte forme de disconfort pentru vecinătăți.

Sunt interzise industria grea sau poluantă, depozitarea logistică de mari dimensiuni și funcțiunile incompatibile cu caracterul rezidențial.

Particularitatea subzonei este menținerea unei densități reduse și a unui raport echilibrat între construcție, curte, vegetație și spațiul public.

SZF11.2 – Locuințe individuale diversificate

Subzona este destinată locuirii individuale într-un țesut urban diversificat, în care pot exista tipologii și regimuri de construire diferite, cu păstrarea funcțiunii rezidențiale dominante.

Sunt admise locuințe individuale și funcțiuni complementare compatibile, inclusiv servicii de proximitate, activități profesionale, comerț de mică amploare și dotări necesare vieții cotidiene.

Funcțiunile complementare se admit cu condiția menținerii confortului rezidențial, asigurării acceselor și parcajelor și limitării impactului asupra parcelelor învecinate.

Sunt interzise activitățile productive poluante, depozitarea de mare capacitate și funcțiunile care generează trafic greu sau disconfort incompatibil cu locuirea.

SZF11.3 – Locuințe individuale în zone de dezvoltare

Subzona este destinată dezvoltării de noi zone de locuire individuală, în continuarea sau completarea structurii construite existente.

Sunt admise locuințe individuale, funcțiuni complementare de proximitate, spații verzi, circulații, parcaje și echipamente tehnico-edilitare necesare funcționării noilor dezvoltări.



Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea accesului legal și funcțional, echipării tehnico-edilitare, continuității circulațiilor și respectării reglementărilor privind parcelarea și dezvoltarea etapizată.

Sunt interzise dezvoltările izolate sau fragmentare care nu pot fi deservite corespunzător, precum și funcțiunile incompatibile cu locuirea.

SZF11.5 – Locuințe individuale în zone de reglementări suplimentare

Subzona cuprinde terenuri destinate locuirii individuale asupra cărora se suprapun condiționări suplimentare rezultate din ZRS/ZRSD sau din necesitatea elaborării unor documentații urbanistice suplimentare.

Funcțiunea de locuire se menține, însă construibilitatea efectivă se stabilește numai după verificarea tuturor protecțiilor, riscurilor, servituților și condiționărilor incidente asupra amplasamentului.

Utilizările, indicatorii urbanistici, regimul de construire și condițiile de autorizare se stabilesc conform P.U.G., R.L.U., ZRS/ZRSD aplicabile și, acolo unde este impus, prin P.U.Z.

Nomenclatorul Horezu identifică această subzonă distinct ca SZF11.5 – „Locuințe individuale în zone de reglementări suplimentare”.

SZF12.1 – Producție locală nepoluantă și depozitare

Subzona este destinată activităților productive locale de mică și medie amploare, nepoluante sau cu impact redus și controlat asupra mediului și vecinătăților.

Sunt admise unități de producție locală, ateliere de prelucrare, reparații și mentenanță, activități meșteșugărești și manufacturiere, servicii tehnice, microproducție, depozitare aferentă activității, spații administrative și birouri.

Activitățile cu potențial de impact se admit numai dacă sunt demonstrate compatibilitatea cu vecinătățile, controlul zgomotului și emisiilor, accesul adecvat și respectarea condițiilor de mediu.

Sunt interzise activitățile industriale cu impact major, locuirea incompatibilă cu funcțiunea productivă și funcțiunile care nu pot asigura condiții corespunzătoare de protecție față de zonele sensibile.

RLU Horezu definește UTR In1 în această logică de producție locală nepoluantă și depozitare.

SZF12.2 – Producție ecologică / energie regenerabilă

Subzona este destinată activităților economice bazate pe tehnologii curate și producerii energiei din surse regenerabile.

Sunt admise parcuri fotovoltaice, instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, unități de producție ecologică, activități de cercetare și inovare, precum și construcțiile și instalațiile tehnice necesare acestora.

Instalațiile cu impact teritorial sau peisager semnificativ și activitățile de tratare sau valorificare a deșeurilor nepericuloase se admit numai în baza studiilor și avizelor de specialitate și cu demonstrarea compatibilității cu mediul, peisajul și funcțiunile învecinate.

Sunt interzise industria grea, activitățile poluante și gestionarea deșeurilor periculoase.

Particularitatea subzonei este necesitatea demonstrării caracterului nepoluant și a compatibilității cu peisajul și infrastructura locală.

SZF12.3 – Depozitare și logistică

Subzona este destinată activităților de depozitare, logistică și distribuție.

Sunt admise hale și depozite, platforme logistice, spații de încărcare-descărcare, construcții administrative și de serviciu aferente, parcaje pentru vehicule de deservire, circulații interne și echipamente tehnico-edilitare.

Organizarea incintei va separa, după caz, fluxurile vehiculelor grele, personalului și vizitatorilor și va asigura spațiile necesare manevrării, staționării și operării în interiorul parcelei.



Sunt interzise activitățile care generează efecte incompatibile cu zonele de locuire, instituțiile publice sau zonele turistice învecinate.

Nomenclatorul Horezu identifică distinct SZF12.3 – Depozitare și logistică.

SZF13.1 – Salubritate și utilități comunale

Subzona este destinată infrastructurilor și serviciilor necesare gospodăririi comunale și funcționării utilităților publice.

Sunt admise baze și platforme operaționale, puncte și instalații pentru colectarea și gestionarea deșeurilor, stații și instalații tehnico-edilitare, rezervoare, stații de pompare, stații de epurare și construcții administrative și tehnice aferente.

Instalațiile cu impact sanitar sau asupra mediului sunt admise numai cu respectarea zonelor de protecție, a condițiilor de impermeabilizare, control al emisiilor, mirosurilor, zgomotului și prafului și cu obținerea avizelor competente.

Sunt interzise locuirea și funcțiunile sensibile incompatibile cu activitățile de gospodărie comunală.

Particularitatea subzonei este necesitatea separării față de funcțiunile sensibile și menținerea accesului pentru exploatare, intervenție și transport tehnologic.

SZF13.2 – Cimitire

Subzona este destinată cimitirelor și serviciilor funerare asociate.

Sunt admise terenuri pentru înhumare, morminte, cavouri și urne, alei și circulații interne, spații verzi și zone de reculegere, capele, biserici, paraclise, săli pentru ceremonii, anexe tehnice și administrative, puncte de apă, iluminat, parcaje și accese.

Extinderile și realizarea unor noi amenajări se admit numai cu respectarea condițiilor sanitare, hidrogeologice și de mediu și a zonelor de protecție stabilite prin legislația aplicabilă și avizele competente.

Sunt interzise locuirea, activitățile industriale poluante și funcțiunile incompatibile cu destinația cimitirului.

Memoriul General Horezu confirmă aceste utilizări pentru UTR Gc2.

SZF14.1 – Spații verzi publice

Subzona este destinată parcurilor, scuarurilor, grădinilor publice și celorlalte spații verzi de interes colectiv, cu rol recreativ, ecologic, climatic și peisager.

Sunt admise lucrările de amenajare și întreținere, plantațiile, aleile, mobilierul urban, iluminatul, locurile de odihnă, locurile de joacă, elementele de orientare și educație ecologică și echipamentele strict necesare funcționării spațiului verde.

Construcțiile și amenajările complementare sunt admise numai în limitele și condițiile stabilite de legislația privind spațiile verzi și de prezentul R.L.U.

Sunt interzise funcțiunile care reduc nejustificat suprafața verde, industria, depozitarea, locuirea și utilizările incompatibile cu caracterul dominant plantat.

SZF14.2 – Spații destinate sportului și agrementului

Subzona cuprinde terenurile și amenajările destinate activităților sportive, recreative și de agrement.

Sunt admise terenuri și baze sportive, locuri de joacă, amenajări pentru activități recreative, alei, spații verzi, mobilier urban, grupuri sanitare, construcții și echipamente necesare funcționării activităților sportive și de agrement, precum și parcaje și infrastructură tehnico-edilitară.



Construcțiile și amenajările se vor realiza prin proiecte de specialitate, cu respectarea accesibilității, siguranței utilizatorilor, necesarului de parcaje, protecției mediului și compatibilității cu funcțiunile învecinate.

Sunt interzise activitățile industriale, depozitarea logistică și funcțiunile care afectează caracterul recreativ, sportiv și predominant verde al zonei.



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 documentațiile de gospodărire a apelor și prin planșele de reglementări urbanistice.

Reglementarea acestor terenuri se realizează cu respectarea Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a Regulamentului General de Urbanism, a documentațiilor tehnice de specialitate și a avizelor autorității 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 pentru prevenirea și combaterea inundațiilor;
- lucrări pentru asigurarea tranzitării debitelor și pentru înlăturarea obstacolelor care împiedică scurgerea apelor;
- instalații hidrometrice și lucrări pentru monitorizarea 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 în condițiile legii;
- poduri, podețe, traversări de conducte și rețele tehnico-edilitare, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele și autorizațiile de gospodărire a apelor.

Utilizări admise cu condiționări

- traversarea cursurilor de apă cu drumuri, conducte, cabluri și alte rețele tehnico-edilitare, numai pe 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 este majorat riscul de inundare;
- activități de pescuit, agrement sau turism cu impact redus, numai în zonele în care acestea sunt permise și fără afectarea regimului juridic, hidrologic și ecologic 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 și în condițiile actelor de reglementare aplicabile în domeniul gospodăririi apelor, protecției mediului și resurselor minerale.

Utilizări interzise

- amplasarea locuințelor și a construcțiilor pentru producție, depozitare, comerț sau servicii în albia minoră;
- realizarea construcțiilor permanente care împiedică sau reduc secțiunea de scurgere a apelor;
- depozitarea pământului, deșeurilor, materialelor de construcție 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;
- realizarea plantațiilor sau a altor amenajări care împiedică accesul necesar întreținerii cursurilor de apă și lucrărilor hidrotehnice;
- orice activitate care poate produce poluarea apei, instabilitatea malurilor, reducerea capacității de scurgere sau afectarea ecosistemelor acvatice.

Zone de protecție

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

- pentru cursurile de apă cu lățimea sub 10 m – **5 m**;
- pentru cursurile de apă cu lățimea cuprinsă între 10 m și 50 m – **15 m**;
- pentru cursurile de apă cu lățimea mai mare de 51 m – **20 m**;
- pentru cursurile de apă regularizate – **2 m, 3 m sau 5 m**, în funcție de lățimea cursului;
- pentru cursurile de apă îndiguite – întreaga distanță dig–mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m;
- pentru lacurile naturale – minimum **5 m**, la care se adaugă zona stabilită potrivit condițiilor legale aplicabile;
- pentru canalele de derivație – **3 m**;
- pentru diguri – **4 m spre interiorul incintei**;
- pentru baraje și lucrările-anexă – conform dimensiunilor și condițiilor prevăzute de legislația în vigoare și documentațiile tehnice.

Aceste valori sunt diferențiate prin Anexa nr. 2 la Legea apelor nr. 107/1996 și nu se înlocuiesc printr-o retragere generală unică.

Pentru UAT Horezu, ZRSD10.1 – Zonă aflată permanent sub ape – râuri medii este reglementată în documentația P.U.G. cu o zonă de protecție de **15 m**.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: N/A;
- CUT maxim: N/A;
- RHmax: N/A.

Pentru poduri, instalații hidrotehnice, stații de pompare, construcții tehnice și celelalte obiective admise, dimensiunile și înălțimea se stabilesc prin proiectul tehnic, studiile de specialitate și avizele autorităților competente.

ZF02 – Fond forestier

Domeniu de aplicare

Zona ZF02 cuprinde terenurile incluse în fondul forestier național, indiferent de forma de proprietate, precum și celelalte terenuri cu destinație forestieră încadrate potrivit legislației silvice.

Fondul forestier se reglementează potrivit **Legii nr. 331/2024 privind Codul silvic**, cu modificările și completările ulterioare. Codul silvic actual stabilește categoriile de terenuri cu destinație forestieră care constituie fondul forestier național.

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 necesare administrării și gospodăririi fondului forestier, în condițiile Codului silvic;
- activități de cercetare, monitorizare și educație forestieră;
- trasee și amenajări recreative cu impact redus, numai dacă sunt compatibile cu funcția pădurii și cu regimul juridic aplicabil.

Utilizări admise cu condiționări

- obiective de utilitate publică, numai în cazurile și condițiile prevăzute expres de legislația silvică;
- infrastructuri de transport, energie, apă, canalizare, gaze și comunicații, numai în condițiile procedurilor prevăzute pentru ocuparea temporară sau scoaterea definitivă din fondul forestier, atunci când acestea sunt obligatorii;
- construcții și infrastructuri cu caracter strategic, în condițiile legii;
- lucrări de gospodărire a apelor și de prevenire a riscurilor naturale;
- amenajări turistice, recreative sau sportive numai dacă sunt compatibile cu regimul silvic și cu celelalte protecții incidente asupra amplasamentului;
- observatoare, refugii, puncte de informare și trasee tematice, în condițiile legislației aplicabile;
- ocuparea temporară pentru organizări de șantier, intervenții la rețele sau lucrări de infrastructură, cu obligația refacerii terenului, în condițiile actului de aprobare.

Scoaterea definitivă și ocuparea temporară a terenurilor din fondul forestier se realizează exclusiv în situațiile și prin procedurile stabilite de Codul silvic.

Utilizări interzise

- locuințe permanente sau locuințe de vacanță, în afara situațiilor expres permise de legislația silvică;
- parcelări pentru dezvoltări rezidențiale;
- activități industriale, comerciale sau de depozitare incompatibile cu regimul fondului forestier;
- schimbarea destinației terenurilor forestiere în afara cazurilor prevăzute de lege;
- defrișări neautorizate;
- depozitarea neautorizată a deșeurilor;
- exploatarea resurselor fără aprobările specifice;
- activități care produc fragmentarea habitatelor, degradarea solului, poluarea sau afectarea regimului hidrologic;
- amplasarea construcțiilor și amenajărilor fără aprobările necesare pentru ocuparea temporară sau scoaterea definitivă, după caz;
- activități incompatibile cu funcțiile de protecție și gospodărire stabilite pentru fondul forestier.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: N/A;
- CUT maxim: N/A;
- RHmax: N/A.

Pentru construcțiile silvice și pentru obiectivele care pot fi realizate legal în fondul forestier, suprafața ocupată, dimensiunile și înălțimea se stabilesc prin actele de aprobare, proiectul tehnic, amenajamentul silvic și avizele autorităților competente.



ZF03 – Teren agricol

Domeniu de aplicare

Zona ZF03 cuprinde terenurile agricole situate în extravilan: terenuri arabile, pășuni, fânețe, vii, livezi, pepiniere, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare și celelalte terenuri cu destinație agricolă.

Regula generală este amplasarea noilor construcții în intravilan. Realizarea construcțiilor pe terenurile agricole situate în extravilan este permisă numai în cazurile expres prevăzute de legislația fondului funciar. Art. 91 și 92 din Legea nr. 18/1991 stabilesc această regulă și excepțiile aplicabile.

Utilizări admise

- cultivarea terenurilor agricole;
- pășunatul și producerea furajelor;
- plantații viticole, pomicole și horticole;
- pepiniere;
- sere, solare, răsadnițe și alte amenajări agricole permise de lege;
- lucrări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări de irigații, desecare, drenaj, combatere a eroziunii și ameliorarea terenurilor;
- drumuri de exploatare agricolă;
- perdele forestiere de protecție;
- lucrări pentru întreținerea terenurilor și infrastructurilor agricole;
- activități agricole care nu presupun realizarea unor construcții incompatibile cu regimul extravilanului;
- împădurirea terenurilor agricole, în condițiile procedurilor legale aplicabile.

Utilizări admise cu condiționări

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile și obiectivele încadrabile în excepțiile prevăzute de Legea fondului funciar nr. 18/1991, inclusiv construcțiile care servesc activităților agricole și serviciilor conexe, infrastructurile și obiectivele de utilitate publică expres permise de lege.

Autorizarea este condiționată, după caz, de:

- încadrarea obiectivului într-una dintre categoriile permise de legislația în vigoare;
- obținerea autorizației de construire;
- aprobarea scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, atunci când aceasta este necesară;
- stabilirea clasei de calitate a terenului;
- obținerea avizelor autorităților competente prevăzute prin certificatul de urbanism;
- amplasarea și gruparea construcțiilor astfel încât să fie afectată o suprafață agricolă cât mai redusă;
- respectarea condițiilor speciale aplicabile terenurilor cu clase superioare de calitate;
- respectarea servituților, ZRS/ZRSD și celorlalte restricții stabilite prin P.U.G.

Nu se instituie prin prezenta zonă funcțională un drept general de construire în extravilan. Îndeplinirea indicatorilor urbanistici nu înlocuiește obligația încadrării funcțiunii propuse într-o categorie legal admisibilă.

Utilizări interzise



- locuințe individuale permanente, în afara situațiilor în care terenul dobândește legal un regim care permite realizarea acestora;
- locuințe colective;
- parcelări realizate în scopul dezvoltării rezidențiale;
- comerț general și servicii fără legătură cu utilizările legal admise în extravilan;
- activități industriale care nu se încadrează în categoriile permise de legislația în vigoare;
- depozite logistice fără legătură cu utilizarea legal admisă a terenului;
- depozitarea sau eliminarea neautorizată a deșeurilor;
- platforme și construcții care nu sunt necesare funcțiunii legal autorizate;
- construcții turistice și de agrement în afara situațiilor permise de legislația aplicabilă;
- utilizarea unor construcții agricole autorizate pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale sau de depozitare generală incompatibile cu autorizația emisă;
- schimbarea categoriei de folosință și scoaterea din circuitul agricol fără aprobările prevăzute de lege.

Indicatori urbanistici

Pentru construcțiile care servesc activităților agricole și care sunt permise în mod expres de legislația aplicabilă:

- POT maxim: **10%**;
- CUT maxim: **0,10**;
- RHmax: **P+1E** sau maximum **10,00 m la cornișă/atic**.

Pentru silozuri, sere, instalații, echipamente tehnologice și construcții agricole a căror funcționare necesită înălțimi mai mari, înălțimea se stabilește în raport cu necesitățile tehnologice demonstrate prin proiect și cu avizele autorităților competente.

Indicatorii de mai sus reprezintă reglementări urbanistice locale ale P.U.G. și se aplică numai după confirmarea dreptului legal de construire în extravilan. Ei nu extind categoriile de construcții permise de Legea nr. 18/1991. Textul-sursă face aceeași distincție între indicatorii propuși local și dreptul legal de construire.

ZF06 – Căi de comunicație

Domeniu de aplicare

Zona ZF06 aferentă extravilanului UAT Orașul Horezu cuprinde terenurile ocupate și deservite de infrastructura rutieră, respectiv:

- drumuri naționale;
- drumuri județene;
- drumuri comunale;
- drumuri locale și de exploatare;
- ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție ale drumurilor;
- poduri, podețe, intersecții și lucrări tehnice aferente;
- parcuri, refugii și platforme necesare exploatării infrastructurii;
- șanțuri, rigole, taluzuri, lucrări de drenaj, consolidare și protecție aferente drumurilor.

Pentru UAT Orașul Horezu nu este identificată infrastructură feroviară publică; în consecință, prezentul capitol nu instituie reguli pentru linii ferate, gări, halte, treceri la nivel sau zone de siguranță și protecție feroviară.

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 intersecții;
- lucrări și instalații pentru siguranța circulației;
- semnalizare rutieră;
- parări, refugii și platforme necesare exploatării drumurilor;
- amenajări pentru transportul public rutier;
- lucrări pentru reducerea zgomotului și a impactului infrastructurii asupra vecinătăților;
- perdele și plantații de protecție, fără afectarea vizibilității și siguranței circulației;
- lucrări pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale;
- construcții și instalații strict necesare administrării și exploatării infrastructurii rutiere.

Utilizări admise cu condiționări

- realizarea și modificarea căilor de acces la drumurile publice, numai în condițiile stabilite de administratorul drumului;
- traversări și subtraversări ale infrastructurii;
- rețele tehnico-edilitare subterane și supraterane;
- conducte, cabluri și instalații tehnice;
- construcții și activități generatoare de trafic suplimentar, cu fundamentarea soluției de acces și obținerea avizelor necesare;
- parări, platforme și spații pentru servicii rutiere;
- mijloace de semnalizare și celelalte amenajări permise în zona drumului;
- lucrări în zonele de siguranță și protecție, numai în condițiile legislației privind regimul drumurilor și ale avizelor administratorului.

În extravilan, lucrările tehnico-edilitare și celelalte intervenții în zona drumului se realizează în condițiile impuse prin legislația privind regimul drumurilor și prin acordurile și autorizațiile emise de administratorul competent.

Utilizări interzise

- construcții care nu deservește infrastructura în ampriza drumului;
- construcții, instalații și amenajări care afectează vizibilitatea, stabilitatea, capacitatea sau siguranța circulației;
- depozitarea materialelor, deșeurilor sau utilajelor în zone în care acestea afectează exploatarea și siguranța drumului;
- activități care produc scurgeri, fum, praf, vibrații sau alte efecte periculoase pentru circulație;
- realizarea acceselor neautorizate;
- amplasarea construcțiilor generatoare de trafic fără asigurarea accesului corespunzător;



- plantații, împrejmuiri, panouri sau amenajări care reduc vizibilitatea;
- intervenții asupra infrastructurii fără acordul administratorului competent.

Pentru Horezu, infrastructura de circulație identificată și reglementată la nivelul UAT este predominant rutieră, iar Memoriul General indică expres drumurile naționale DN 67 și DN 65C și lipsa infrastructurii feroviare locale.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: N/A;
- CUT maxim: N/A;
- RHmax: N/A.

Indicatorii POT și CUT nu se aplică infrastructurilor rutiere liniare. Pentru construcțiile tehnice și celelalte obiective necesare administrării și exploatării drumurilor:

- suprafața construită se limitează la necesarul tehnic;
- înălțimea se stabilește prin proiectul de specialitate;
- amplasarea se realizează în condițiile stabilite de administratorul infrastructurii;
- se respectă gabaritele, distanțele de siguranță, zonele de protecție și servituțile tehnice aplicabile.



VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



UTR – Fișe de reglementare pentru Unitățile Teritoriale de Referință

UTR Cr1 – Căi de comunicație pietonală

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Cr
	Denumire	Căi de comunicație rutiere
	Zonă funcțională dominantă	ZF06
	Denumire	Zonă de căi de comunicație și transporturi
	Subzonă Funcțională	SZF06.1
	Denumire	Căi de comunicație rutiere
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Este destinat infrastructurii de circulație rutieră și elementelor asociate acesteia, având rolul de a asigura mobilitatea și accesibilitatea în cadrul localității și în relația cu teritoriul exterior. Zona include drumuri de interes național, județean, comunal și străzi locale, precum și elementele aferente acestora: trotuare, piste pentru biciclete, rigole, șanțuri, intersecții, sensuri giratorii și zone de siguranță. Funcțiunea principală este circulația rutieră și pietonală, completată de amenajări pentru transportul public și infrastructura conexasă (stații, refugii). Spațiul este strict reglementat, fiind necesară respectarea zonelor de siguranță și protecție conform legislației în vigoare. În această zonă sunt permise lucrări de modernizare, extindere și întreținere a rețelei rutiere, precum și amplasarea utilităților în subteran sau pe trasee dedicate. UTR Cr reprezintă un element esențial al structurii urbane și rurale, asigurând conectivitatea și funcționarea eficientă a tuturor celorlalte zone funcționale.
B1	Utilizări admise	Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație și transporturilor auto în subzonele CCR, precum și a dotărilor sociale complementare activităților desfășurate; Este permisă realizarea de zone verzi de protecție, alinamente de protecție și lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice și olfactive; Este permisă amplasarea de gări (în zona CFR), autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației; Este permisă amplasarea de mobilier urban și construcții mici provizorii, integrate în atmosfera zonei, destinate comerțului alimentar de mică amploare.



B2	Utilizări admise cu condiționări	Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă numai cu avizul administratorului drumului; Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare este permisă doar cu avizul de specialitate al S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii; Drumurile naționale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității și servind totodată ca străzi; administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat, iar în cazul drumurilor de interes național este necesar și acordul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, conform art. 11 din OG 43/1997; La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile la nivel peste sau pe sub calea ferată, se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere și, după caz, al administratorului infrastructurii feroviare, conform art. 30 din OG 43/1997; Lucrările edilitare subterane se vor amplasa în afara amprizei și a zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile, iar construcția, repararea și întreținerea acestora în zona drumului public se realizează numai cu aprobarea administratorului drumului.
B3	Utilizări interzise	Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări cu altă destinație decât cele menționate în articolele anterioare; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție, conform alin. 5, art. 27 din OG 43/1997; Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere sau a oricăror alte obstacole, conform alin. 6, art. 27 din OG 43/1997; În zonele protejate ale localității se va urmări descurajarea sau interzicerea circulației de tranzit, în condițiile legii, prin asigurarea unor trasee de deviere corespunzătoare, cu acordul administratorului drumului și al Poliției rutiere, conform art. 34 din OG 43/1997.
C	Caracteristici ale parcelor	Nu este cazul
D	Amplasarea față de aliniament	Nu este cazul
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Nu este cazul
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Nu este cazul
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există



H	Circulații accesuri	și	Nu este cazul
I	Staționarea autovehiculelor		Interzisă pe drumurile județene și comunale
J	Înălțimea maximă admisă		Nu este cazul
K	Aspectul exterior al clădirilor		Nu este cazul
L	Echipare edilitară		Nu este cazul
M	Spații libere și plantate		Nu este cazul
N	Împrejmuiuri		Nu este cazul
O	Procent ocupare terenului (POTmax)	de al	10%
P	Coeficient utilizare terenului (CUTmax)	de al	0,1
Q	Încadrare Zonele Reglementare Suplimentară (ZRS)	în de	Zone de protecție aferente infrastructurii rutiere reprezintă suprafețele de teren instituite de-a lungul drumurilor publice (naționale, județene și comunale), în scopul asigurării siguranței circulației, protejării infrastructurii și menținerii condițiilor optime de exploatare. Aceste zone sunt reglementate conform legislației în vigoare, respectiv Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și actelor normative subsecvente. Zona de siguranță a drumurilor publice este cuprinsă între marginea platformei drumului și limitele stabilite în funcție de categoria acestuia, fiind destinată exclusiv exploatării și întreținerii drumului. Conform reglementărilor, aceasta are lățimi minime orientative de aproximativ 1,50 m pentru drumurile comunale, 2,00 m pentru drumurile județene și 3,00 m pentru drumurile naționale, măsurate de la marginea exterioară a șanțurilor sau a taluzurilor. Zona de protecție se extinde dincolo de zona de siguranță, având rolul de a preveni afectarea drumului și de a controla dezvoltarea construcțiilor în vecinătate. Lățimea acesteia, măsurată de la marginea zonei de siguranță, este de minimum 20 m pentru drumurile naționale, 18 m pentru drumurile județene și 12 m pentru drumurile comunale, conform prevederilor legale în vigoare. În aceste zone sunt instituite restricții privind amplasarea construcțiilor, realizarea de accese, plantații sau alte intervenții, fiind necesară obținerea avizelor administratorului drumului. Scopul acestor reglementări este de a asigura funcționarea corespunzătoare a rețelei rutiere și de a preveni riscurile asupra participanților la trafic și asupra investițiilor existente. Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; ZRS05; ZRS07; ZRSD14.2; ZRSD19 .1



UTR Cr2 – Noduri intermodale de transport, depou transport public, autogări

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Cr2
	Denumire	Căi de comunicație pietonală
	Zonă funcțională dominantă	ZF06
	Denumire	Zonă de căi de comunicație și transporturi
	Subzonă Funcțională	SZF06.2
	Denumire	Căi de comunicație pietonală
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	UTR CR2 cuprinde spațiile destinate circulației pietonale, având un caracter prioritar public, orientat spre mobilitate alternativă și calitate urbană. Străzile pietonalizate contribuie la reducerea traficului auto, la creșterea siguranței și la îmbunătățirea calității mediului urban, favorizând interacțiunea socială și activitățile economice locale. Acestea devin spații de polarizare urbană, cu rol important în structurarea zonelor centrale și a traseelor de interes. Reglementarea lor ca UTR distinct permite controlul intervențiilor, prioritizarea pietonilor și integrarea funcțiunilor compatibile (comerț, servicii, recreere), constituind o oportunitate strategică pentru dezvoltarea durabilă și revitalizarea spațiului public.
B1	Utilizări admise	Sunt admise utilizări care susțin caracterul public, deschis și activ al spațiului urban. Se permite amplasarea de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, rastele pentru biciclete, pergole), precum și realizarea unui iluminat public adecvat, atât funcțional, cât și ambiental, care să contribuie la siguranța și atractivitatea zonei.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Sunt admise construcții provizorii (temporare), precum chioșcuri, standuri expoziționale, terase sezoniere sau pavilioane pentru evenimente, cu condiția să nu afecteze circulația pietonală. De asemenea, se pot configura spații verzi amenajate, cu plantații decorative, fântâni urbane, elemente de artă publică, precum și scene sau ansambluri temporare destinate activităților culturale, recreative sau comerciale, contribuind la dinamizarea și valorizarea spațiului public. Condiționarea este dată de posibilitatea amplasării acesora astfel încât să nu afecteze accesul utilităților de urgență cu avizarea ISU și a organelor competente.
B3	Utilizări interzise	Tot ceea ce nu este prezentat la punctul B respectiv punctul B1 este interzis
C	Caracteristici ale parcelelor	Nu este cazul
D	Amplasarea față de aliniament	Nu este cazul



E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Nu este cazul
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Nu este cazul
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Nu este cazul
I	Staționarea autovehiculelor	Interzisă pe drumurile județene și comunale
J	Înălțimea maximă admisă	Nu este cazul
K	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
L	Echipare edilitară	Nu este cazul
M	Spații libere și plantate	Nu este cazul
N	Împrejmuiuri	Nu este cazul
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	10%
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	0,1
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară în corelare cu planșele desenate anexate: ZRSD14.1; ZRSD09.1, ZRSD10.1

UTR Zc – Zonă centrală funcțională

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Zc
	Denumire	Zona central funcțională



	Zonă funcțională dominantă	ZF07
	Denumire	Zonă centrală
	Subzonă Funcțională	SZF07.1
	Denumire	Zona central funcțională
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	UTR Zc reprezintă nucleul principal al orașului, având un caracter polarizator și reprezentativ, în care se concentrează funcțiunile administrative, comerciale, culturale și de servicii, precum și locuirea mixtă. Această zonă definește identitatea urbană a localității, fiind spațiul cu cea mai mare intensitate a activităților și cu rol major în structurarea relațiilor sociale și economice. Țesutul urban existent este unul relativ compact și coerent, rezultat din evoluția istorică a localității, caracterizat prin fronturi construite continue sau semi-continue la aliniament, parcele de dimensiuni variabile și o mixitate funcțională ridicată. Fondul construit îmbină clădiri cu valoare arhitecturală și identitară cu intervenții mai recente, necesitând măsuri de protejare și integrare controlată a noilor dezvoltări. Din punct de vedere morfologic, zona centrală prezintă o structură geometrică organizată în jurul principalelor artere de circulație și a spațiilor publice majore, având o formă relativ compactă, cu tendință de dezvoltare radială sau liniară de-a lungul axelor principale. Intersecțiile importante generează noduri urbane cu rol de centralitate, contribuind la definirea unei rețele funcționale și spațiale bine articulate. Caracterul zonei este unul urban, activ și reprezentativ, cu accent pe calitatea spațiului public, coerența arhitecturală și accesibilitate.
B1	Utilizări admise	Instituții și servicii publice (primărie, consiliu local, servicii publice descentralizate), funcțiuni administrative, servicii financiar-bancare, poștă, birouri și servicii profesionale, funcțiuni culturale și educative, spații pentru activități civice și de reprezentare publică, comerț și servicii de mică amploare care deservește zona centrală, spații verzi amenajate, piețe civice, circulații pietonale și carosabile, parcaje publice și echipare edilitară aferentă, Locuire colectivă și individuală
B2	Utilizări admise cu condiționări	Comerț și servicii, alimentație publică, sedii de firme și birouri, locuințe de serviciu sau locuințe existente, spații pentru activități culturale sau sociale cu aflus de public, extinderi și modernizări ale clădirilor existente, schimbări de destinație în clădiri existente, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici, asigurării acceselor și parcajelor necesare, compatibilității cu funcțiunea administrativă dominantă și respectării normelor de protecție a mediului și a vecinătăților.
B3	Utilizări interzise	Activități industriale sau de producție, depozitare și logistică, unități agro-zootehnice, comerț en-gros, service auto, spălătorii auto, stații de carburanți sau GPL, activități generatoare de poluare, zgomot, vibrații sau mirosuri, activități cu trafic greu, depozități neorganizate, construcții provizorii degradante și orice funcțiuni incompatibile cu caracterul administrativ, reprezentativ și civic al centrului administrativ comunal; Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2" este total interzisă



C	Caracteristici ale parcelelor	a) Pentru centre educaționale. Suprafață minimă parcelă: 1200 mp; Pentru unitățile de învățământ preșcolar (grădinițe), suprafața terenului trebuie să asigure minimum 22 m² de teren pentru fiecare copil. Pentru unitățile de învățământ primar, gimnazial, liceal și profesional, suprafața terenului trebuie să asigure minimum 20 m² de teren pentru fiecare elev. Din punct de vedere urbanistic, suprafața ocupată de construcții nu poate depăși 25% din suprafața totală a terenului, iar minimum 75% din teren trebuie să rămână liber pentru curți, terenuri de sport, spații verzi și zone de recreație aferente unității de învățământ, conform HG 525/1996, Front minim la stradă: 20 m; Adâncime minimă: 60m; b) Pentru dispensare, policlinici sau cabinete medicale fără internare, suprafața terenului se stabilește în funcție de capacitatea și necesitățile funcționale ale unității medicale, astfel încât să permită amplasarea clădirilor, realizarea acceselor pietonale și carosabile, asigurarea locurilor de parcare, precum și amenajarea spațiilor verzi aferente. Dimensiunea parcelei trebuie să permită respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin documentațiile de urbanism și normele sanitare în vigoare. c) Pentru administrație publică; Suprafață minimă parcelă: 300 mp; Front minim la stradă: 12 m; Adâncime minimă: 25.0m; d) Pentru clădiri de tip cult și cultură. Suprafață minimă parcelă : 600mp, Front minim la stradă 12m; Adâncime minimă : 50.0m;
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageri față de aliniament : 3.0m față de străzile locale, 5.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageri posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcțiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiți; Parcare se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 față de accesul în construcție;
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+3E+M; Înălțime maximă la cornișă / atic: 15.0 m, Înălțime maximă totală: 20.0 m



K	Aspectul exterior al clădirilor	Aspectul exterior al clădirilor din zona centrală va respecta caracterul reprezentativ și identitar al orașului Horezu, urmărind integrarea armonioasă în țesutul urban existent și valorizarea specificului arhitectural local. Intervențiile asupra fondului construit, precum și construcțiile noi, vor avea în vedere menținerea coerenței volumetrice, a proporțiilor și a relației cu spațiul public. Fațadele clădirilor vor fi tratate unitar, cu respectarea alinierii la stradă și a fronturilor construite continue sau semi-continue. Se vor utiliza materiale durabile și finisaje de calitate, preferabil tradiționale sau compatibile cu acestea (tencuieli decorative, lemn, piatră, ceramică), evitându-se utilizarea materialelor stridente sau neadecvate (plăci plastice, culori agresive, finisaje reflectorizante). Regimul cromatic va fi unul echilibrat, bazat pe tonuri neutre sau pastelate, specifice zonei, fiind interzise culorile saturate sau contrastante excesiv. Elementele decorative (ancadramente, cornișe, balcoane) vor fi în concordanță cu stilul arhitectural al clădirii și al zonei. Acoperișurile vor respecta tipologia locală, fiind recomandate acoperișuri înclinate, cu învelitori din materiale tradiționale (țiglă ceramică), evitându-se soluțiile improprie contextului (tablă lucioasă, culori neadecvate). Instalațiile tehnice (echipamente HVAC, antene, panouri) vor fi integrate discret, fără a afecta imaginea urbană. Se interzic intervențiile care generează discontinuități vizuale majore, afectează caracterul zonei sau alterează clădirile cu valoare arhitecturală. Orice modificare a fațadelor se va realiza pe baza unei documentații avizate, cu respectarea reglementărilor privind protecția patrimoniului, acolo unde este cazul. Prin aceste reglementări se urmărește asigurarea unei imagini urbane coerente, de calitate, specifică unei zone centrale cu valoare identitară și funcțională ridicată.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații



M	Spații libere și plantate	a) În cadrul incintelor destinate funcțiunilor de educație (grădinițe, școli, licee), se vor asigura spații libere și plantate în proporție de minimum 30% din suprafața terenului. Acestea vor include zone verzi amenajate, spații pentru recreere și activități în aer liber, precum și arbori pentru umbră. Spațiile verzi vor fi amenajate cu vegetație adaptată condițiilor locale și vor fi distribuite astfel încât să contribuie la confortul climatic și la desfășurarea activităților educaționale; b) Pentru unitățile sanitare (dispensare, centre medicale, spitale), se vor asigura spații libere și plantate de minimum 30% din suprafața terenului. Acestea vor include zone verzi amenajate pentru relaxarea pacienților și a personalului, aliniamente de arbori și suprafețe plantate care contribuie la îmbunătățirea microclimatului și la reducerea poluării. Spațiile verzi vor fi amplasate astfel încât să nu interfereze cu circulațiile de acces și cu zonele destinate intervențiilor de urgență; c) Pentru clădirile cu funcțiuni administrative se vor asigura spații libere și plantate în proporție de minimum 20% din suprafața terenului. Acestea pot include grădini amenajate, aliniamente de arbori și spații verzi decorative în zona acceselor principale. Amenajarea acestora va urmări integrarea clădirii în peisajul local și asigurarea unui cadru urban reprezentativ pentru instituțiile publice; d) În cazul lăcașurilor de cult și al anexelor aferente, spațiile libere și plantate vor ocupa minimum 40% din suprafața terenului. Acestea vor include spații verzi amenajate, arbori de aliniament și zone plantate care contribuie la crearea unui cadru ambiental adecvat caracterului spiritual al amplasamentului. Amenajările vor permite desfășurarea ceremoniilor religioase în aer liber și vor păstra caracterul deschis și reprezentativ al incintei; e) Pentru instituțiile culturale (case de cultură, biblioteci, muzee, centre culturale), se vor asigura spații libere și plantate în proporție de minimum 25% din suprafața terenului. Acestea pot include grădini publice, spații pentru evenimente culturale în aer liber și zone verzi decorative. Vegetația utilizată va contribui la integrarea construcției în contextul urban sau rural și la crearea unor spații atractive pentru activități culturale și recreative.
N	Împrejmuiri	Zona centrală funcțională, împrejurimile imobilelor vor fi tratate ca elemente componente ale imaginii urbane, având un rol atât funcțional, cât și estetic, contribuind la definirea spațiului public și la coerența fronturilor stradale. Se recomandă realizarea unor împrejurimi transparente sau semitransparente, cu înălțimi reduse, care să permită perceperea vizuală a spațiului construit și să nu creeze bariere fizice sau vizuale în raport cu domeniul public. Sunt admise împrejurimi din metal, lemn, fier forjat sau combinații cu soclu opac redus din zidărie sau piatră, tratate unitar și armonizate cu arhitectura clădirii. În zonele cu front construit continuu la aliniament, se recomandă renunțarea la împrejurimi spre stradă, clădirile având acces direct din spațiul public, conform caracterului urban specific zonei centrale. În cazul în care împrejurimea este necesară, aceasta va respecta aliniamentul stradal și nu va afecta continuitatea frontului. Se interzic împrejurimile realizate din materiale improprie sau inestetice (panouri metalice opace, tablă cutată, plase nefinisate), precum și cele cu înălțimi excesive sau tratamente agresive (culori stridente, elemente disonante). De asemenea, nu sunt permise soluții care afectează siguranța circulației sau vizibilitatea în spațiul public. Accesele pietonale și carosabile vor fi integrate în mod coerent în împrejurime, fiind tratate arhitectural unitar. Se recomandă utilizarea unor porți și elemente de acces de calitate, compatibile cu specificul zonei.



O	Procent ocupare terenului (POTmax)	de al	a) Pentru centre educaționale :POTmax 25% (vezi articolul "E") În cazul în care se dorește integrarea unui teren de sport închis tip "seră" POT poate crește la 50%. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale :POTmax = 35% c) Pentru administrație publică POTmax = 60%; d) Pentru clădiri tip cultură și culte POTmax = 45%
P	Coeficient utilizare terenului (CUTmax)	de al	a) Pentru centre educaționale :CUTmax = 1,8. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale : CUTmax = 0,7 c) Pentru administrație publică CUTmax 1,2; d) Pentru clădiri tip cultură și culte CUTmax = 2;
Q	Încadrare Zonele Reglementare Suplimentară (ZRS)	în de	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS05; ZRS07; ZRSD14.1, ZRSD14.2; ZRSD14.3; ZRS24

UTR M1 – Zonă mixtă cu activități locale

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	M1
	Denumire	Mixt activități locale
	Zonă funcțională dominantă	ZF08
	Denumire	Zonă mixtă
	Subzonă Funcțională	SZF08.1
	Denumire	Mixt activități locale
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Zonă mixtă pentru activități locale este destinată concentrării funcțiunilor urbane cu rol de deservire a populației, caracteristice unei localități urbane de dimensiuni reduse, precum orașul Horezu. Această subzonă permite coexistența și integrarea echilibrată a activităților de comerț, servicii, mică logistică urbană (depozitare de proximitate, distribuție), precum și a altor funcțiuni complementare, cum ar fi birouri, ateliere nepoluante sau dotări de interes local. Organizarea spațială urmărește asigurarea accesibilității și vizibilității, fără a genera disfuncționalități majore asupra zonelor de locuire învecinate. Se vor încuraja utilizările mixte la nivel de parcelă sau clădire, cu condiția respectării cerințelor de compatibilitate funcțională, protecția mediului și limitarea impactului asupra traficului și confortului urban. Zona contribuie la dinamizarea economică locală și la consolidarea caracterului urban al orașului.
B1	Utilizări admise	servicii (complementar), Spații comerciale complementare), Depozitare și activități conexe , logistică
B2	Utilizări admise cu condiționări	Restaurante, spații turistice, magazine comerciale de tip retail, servicii veterinare și de sănătate (farmacii, cabinete veterinare) conform normelor tehnice în vigoare și obținerii avizelor din partea entităților autorizate specifice funcționalități;
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"



C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 360 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 30 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageri față de aliniament : 3.0m față de străzile locale, 5.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageri posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcțiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiți; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 față de accesul în construcție;
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E+M; Înălțime maximă la cornișă / atic: 10.0 m, Înălțime maximă totală: 15.0 m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Aspectul exterior al clădirilor din UTR M1 va reflecta caracterul mixt și funcțional al zonei, integrându-se armonios în contextul urban al orașului Horezu. Se vor promova soluții arhitecturale contemporane, echilibrate, cu volumetrii simple și fațade coerente, evitându-se expresiile formale agresive sau discordante. Materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, iar cromatica va fi adecvată specificului local, fără contraste excesive. Se va acorda atenție tratării fronturilor stradale, asigurându-se transparență și deschidere către spațiul public, în special pentru funcțiunile de comerț și servicii. Elementele tehnice sau de logistică vor fi integrate discret în ansamblul construcțiilor, astfel încât să nu afecteze imaginea urbană și calitatea spațiului construit.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate



N	Împrejmuiri	Împrejmuirile terenurilor din UTR M1 vor fi realizate astfel încât să contribuie la coerența imaginii urbane și la caracterul deschis al zonei mixte. Se recomandă utilizarea unor garduri transparente sau semitransparente (metal, lemn, combinații cu soclu opac redus), cu înălțimi moderate, care să permită vizibilitatea către spațiul public, în special pentru funcțiunile de comerț și servicii. Pentru fronturile stradale principale se vor evita împrejmuirile opace continue, fiind încurajate soluții care integrează accesuri clare și tratamente estetice unitare. În zonele cu funcțiuni logistice sau de depozitare, împrejmuirile pot avea un caracter mai protector, dar vor fi tratate arhitectural și ecranate vegetal pentru diminuarea impactului vizual. Se vor utiliza materiale durabile și finisaje de calitate, iar culorile vor fi alese în concordanță cu paleta clădirilor adiacente. Este interzisă utilizarea elementelor improvizate sau degradate care afectează imaginea urbană.
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	POTmax 40%
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.8
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS05; ZRS07, ZRSD09.1, ZRSD10.1; ZRSD14.1; ZRSD14.2; ZRSD14.3, ZRSD19.1; ZRS24; ZRSD33.1

UTR M2 – Zonă mixtă de locuire

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	M2
	Denumire	Zonă mixtă de locuire
	Zonă funcțională dominantă	ZF08
	Denumire	Zonă mixtă
	Subzonă Funcțională	SZF08.2
	Denumire	Zonă mixtă de locuire



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Zonă mixtă de locuire este destinată dezvoltării unui țesut urban diversificat, specific orașelor mici, în care locuirea individuală și colectivă coexistă și se completează funcțional. Zona permite realizarea de locuințe individuale, locuințe colective de mică și medie înălțime, precum și clădiri cu funcțiuni mixte, în care parterele sunt destinate activităților de comerț, servicii sau alte funcțiuni compatibile cu locuirea. Se urmărește crearea unui front urban activ și atractiv, cu deschidere către spațiul public și integrarea funcțiunilor de proximitate necesare comunității. Activitățile complementare vor avea un impact redus asupra mediului și vor fi compatibile cu cerințele de confort și siguranță ale locuirii. Organizarea spațială va încuraja utilizarea eficientă a terenului, diversitatea tipologică și coerența arhitecturală, contribuind la consolidarea caracterului urban al orașului Horezu.
B1	Utilizări admise	Locuințe colective ; servicii (complementar), Spații comerciale mici (complementar), , Locuințe individuale cu etaj și mixitate funcțională la parter , hotel
B2	Utilizări admise cu condiționări	Restaurante, spații turistice, magazine comerciale de tip retail, construcții de sănătate, servicii veterinare (farmacii, cabinete veterinare) conform normelor tehnice în vigoare și obținerii avizelor din partea entităților autorizate specifice funcționalități;
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 40 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageri față de aliniament : 3.0m față de străzile locale, 5.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageri posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcțiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiți; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 față de accesul în construcție;
J	Înălțimea maximă admisă	Pentru zonele de locuințe colective, comerț și servicii regimul maxim de înălțime va fi de : P+4E; Înălțime maximă la cornișă / atic: 16.0 m, Înălțime maximă totală: 20.0 m. Pentru construcții aferente funcțiunii de turism (hoteluri) se permite extinderea nivelului de înălțime până la P+6E cu condiția de a respecta retragerile minime față de limitele laterale ½ din h cornișă.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații



M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate
N	Împrejurimi	Vor fi realizate astfel încât să contribuie la coerența imaginii urbane și la caracterul deschis al zonei mixte. Se recomandă utilizarea unor garduri transparente sau semitransparente (metal, lemn, combinații cu soclu opac redus), cu înălțimi moderate, care să permită vizibilitatea către spațiul public, în special pentru funcțiunile de comerț și servicii. Pentru fronturile stradale principale se vor evita împrejuririle opace continue, fiind încurajate soluții care integrează accesuri clare și tratamente estetice unitare. În zonele cu funcțiuni logistice sau de depozitare, împrejuririle pot avea un caracter mai protector, dar vor fi tratate arhitectural și ecranate vegetal pentru diminuarea impactului vizual. Se vor utiliza materiale durabile și finisaje de calitate, iar culorile vor fi alese în concordanță cu paleta clădirilor adiacente. Este interzisă utilizarea elementelor improvizate sau degradate care afectează imaginea urbană.
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	POTmax 50%
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	CUTmax = 3 pentru construcții aferente turismului (hoteluri) ; CUTmax = 2 pentru construcții aferente locuirii colective, comerțului și serviciilor
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: ZRS05; ZRS07; ZRSD09.1, ZRSD10.1; ZRSD14.1; ZRSD14.2; ZRSD14.3; ZRS24; ZRSD33.1

UTR Ip – Instituții și servicii publice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Ip
	Denumire	Instituții și servicii publice
	Zonă funcțională dominantă	ZF09
	Denumire	Zonă instituții publice
	Subzonă Funcțională	SZF09.1, SZF09.2, SZF09.3, SZF09.4
	Denumire	Educație, Sănătate și asistență socială, Administrație publică, Culte și cultură



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Instituții și servicii publice reprezintă zone destinate funcțiunilor de interes public, amplasate în afara zonei centrale sau a centrelor secundare, dar cu rol esențial în deservirea comunității. Aceste zone includ echipamente și servicii din domenii precum educația (unități de învățământ), sănătatea și asistența socială (dispensare, centre sociale), administrația publică locală, precum și culte și cultură (lăcașuri de cult, cămine culturale, biblioteci). Structura acestor zone este adaptată funcțiunilor specifice, cu parcele dimensionate corespunzător și acces facil din rețeaua de circulație, pentru a asigura accesibilitatea utilizatorilor. Clădirile sunt dispuse izolat sau în ansambluri, cu spații libere aferente (curți, zone verzi, locuri de parcare), necesare desfășurării activităților. Prin specificul lor, aceste zone contribuie la echilibrarea teritorială a serviciilor publice, asigurând accesul populației la funcțiuni esențiale și reducând presiunea asupra zonelor centrale.
B1	Utilizări admise	Instituții publice și servicii de interes public din domeniul educației (grădinițe, școli, licee, centre educaționale), sănătății și asistenței sociale (dispensare, cabinete medicale, centre de permanență, centre sociale), administrației publice (sedii administrative, servicii publice locale), culte religioase și activități aferente (lăcașuri de cult, case parohiale), instituții culturale (biblioteci, cămine culturale, muzee locale, centre culturale), spații pentru activități comunitare și civice, spații verzi amenajate, circulații pietonale și carosabile, parcaje și echipare edilitară aferentă.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Birouri și servicii profesionale, activități comerciale de mică amploare, alimentație publică, locuințe de serviciu sau locuințe existente, activități culturale sau sociale cu aflux de public, extinderi și modernizări ale clădirilor existente, schimbări de destinație în clădiri existente, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici, asigurării acceselor și locurilor de parcare necesare, compatibilității cu funcțiunea dominantă de instituții publice și respectării normelor de protecție a mediului și a vecinătăților.
B3	Utilizări interzise	Activități industriale sau de producție, depozitare și logistică, unități agro-zootehnice, comerț en-gros, activități generatoare de poluare, zgomot, vibrații sau mirosuri, activități cu trafic greu, service auto, spălătorii auto, stații de carburanți sau GPL, depozități neorganizate și orice activități incompatibile cu funcțiunile de educație, sănătate, asistență socială, administrație publică, cultură și culte; Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2" este total interzisă
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Pentru centre educaționale. Suprafață minimă parcelă: 1200 mp; Pentru unitățile de învățământ preșcolar (grădinițe), suprafața terenului trebuie să asigure minimum 22 m ² de teren pentru fiecare copil. Pentru unitățile de învățământ primar, gimnazial, liceal și profesional, suprafața terenului trebuie să asigure minimum 20 m ² de teren pentru fiecare elev. Din punct de vedere urbanistic, suprafața ocupată de construcții nu poate depăși 25% din suprafața totală a terenului, iar minimum 75% din teren trebuie să rămână liber pentru curți, terenuri de sport, spații verzi și zone de recreație aferente unității de învățământ, conform HG 525/1996, Front minim la stradă: 20 m; Adâncime minimă: 60m; b) Pentru dispensare, policlinici sau cabinete medicale fără internare, suprafața terenului se stabilește în funcție de capacitatea și necesitățile funcționale ale unității medicale, astfel încât să permită amplasarea clădirilor, realizarea acceselor pietonale și carosabile, asigurarea locurilor de parcare, precum și amenajarea spațiilor verzi aferente. Dimensiunea parcelei trebuie să permită respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin documentațiile de urbanism și normele sanitare în vigoare. c) Pentru administrație publică; Suprafață minimă parcelă: 300 mp; Front minim la stradă: 12 m; Adâncime



		minimă: 25.0m; d) Pentru clădiri de tip cult și cultură. Suprafață minimă parcelă : 600mp, Front minim la stradă 12m; Adâncime minimă : 50.0m;
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageri față de aliniament : 3.0m față de străzile locale, 5.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageri posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcțiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiți; Parcare se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 față de accesul în construcție;
J	Înălțimea maximă admisă	a) Pentru centre educaționale : P+2E+M înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m, înălțime maximă totală: 20.0 m. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale : P+2E, înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, înălțime maximă totală: 9.0 m; c) Pentru administrație publică P+2E, înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, înălțime maximă totală: 9.0 m; d) Pentru clădiri tip cultură și culte P+1E, înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m, înălțime maximă totală: 20.0 m



K	Aspectul exterior al clădirilor	Instituții publice și servicii va exprima caracterul reprezentativ și funcțiunea publică a acestora, contribuind la definirea unei imagini urbane coerente și de calitate în orașul Horezu. Se vor promova soluții arhitecturale echilibrate, cu volumetrii clare și bine proporționate, adaptate contextului local. Fațadele vor utiliza materiale durabile și finisaje de calitate, iar cromatică va fi sobră și armonizată cu fondul construit existent. Se va acorda o atenție deosebită tratării acceselor principale și relației cu spațiul public, prin configurarea unor fronturi urbane active și reprezentative. Elementele tehnice sau anexele vor fi integrate discret în ansamblu. Se vor evita expresiile arhitecturale stridente sau improvizate, urmărindu-se un limbaj contemporan, adecvat importanței funcțiunii publice.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	a) În cadrul incintelor destinate funcțiunilor de educație (grădinițe, școli, licee), se vor asigura spații libere și plantate în proporție de minimum 30% din suprafața terenului. Acestea vor include zone verzi amenajate, spații pentru recreere și activități în aer liber, precum și arbori pentru umbră. Spațiile verzi vor fi amenajate cu vegetație adaptată condițiilor locale și vor fi distribuite astfel încât să contribuie la confortul climatic și la desfășurarea activităților educaționale; b) Pentru unitățile sanitare (dispensare, centre medicale, spitale), se vor asigura spații libere și plantate de minimum 30% din suprafața terenului. Acestea vor include zone verzi amenajate pentru relaxarea pacienților și a personalului, aliniamente de arbori și suprafețe plantate care contribuie la îmbunătățirea microclimatului și la reducerea poluării. Spațiile verzi vor fi amplasate astfel încât să nu interfereze cu circulațiile de acces și cu zonele destinate intervențiilor de urgență; c) Pentru clădirile cu funcțiuni administrative se vor asigura spații libere și plantate în proporție de minimum 20% din suprafața terenului. Acestea pot include grădini amenajate, aliniamente de arbori și spații verzi decorative în zona acceselor principale. Amenajarea acestora va urmări integrarea clădirii în peisajul local și asigurarea unui cadru urban reprezentativ pentru instituțiile publice; d) În cazul lăcașurilor de cult și al anexelor aferente, spațiile libere și plantate vor ocupa minimum 40% din suprafața terenului. Acestea vor include spații verzi amenajate, arbori de aliniament și zone plantate care contribuie la crearea unui cadru ambiental adecvat caracterului spiritual al amplasamentului. Amenajările vor permite desfășurarea ceremoniilor religioase în aer liber și vor păstra caracterul deschis și reprezentativ al incintei; e) Pentru instituțiile culturale (case de cultură, biblioteci, muzee, centre culturale), se vor asigura spații libere și plantate în proporție de minimum 25% din suprafața terenului. Acestea pot include grădini publice, spații pentru evenimente culturale în aer liber și zone verzi decorative. Vegetația utilizată va contribui la integrarea construcției în contextul urban sau rural și la crearea unor spații atractive pentru activități culturale și recreative.



N	Împrejmuiri		Împrejmuirile către spațiul public vor avea un aspect unitar și reprezentativ, adecvat caracterului zonei centrale administrative. Se vor realiza, de regulă, din garduri transparente sau semitransparente (metal, lemn, combinații metal-lemn), montate pe un soclu opac din zidărie sau beton tencuit. Forma și structura împrejmuirilor vor fi simple, cu elemente verticale sau grilaje decorative discrete, evitându-se modelele masive sau ornamentația excesivă.; Soclul va avea o înălțime de aproximativ 0,30–0,60 m, iar înălțimea totală a împrejmuirii către stradă va fi, de regulă, 1,20–1,80 m. Sunt permise materiale precum metalul, lemnul, zidăria tencuită, piatra sau combinații ale acestora, cu finisaje de calitate și culori neutre.; Se interzic împrejmuirile din panouri prefabricate din beton nefinisat, tablă ondulată, plasă metalică neprotejată sau alte materiale improprii, precum și realizarea unor garduri opace sau cu înălțimi excesive care afectează imaginea spațiului public.
O	Procent ocupare terenului (POTmax)	de al	a) Pentru centre educaționale :POTmax 35% (vezi articolul "E") În cazul în care se dorește integrarea unui teren de sport închis tip "seră" POT poate crește la 60%. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale :POTmax = 35% c) Pentru administrație publică POTmax = 60%; d) Pentru clădiri tip cultură și culte POTmax = 45%
P	Coeficient utilizare terenului (CUTmax)	de al	a) Pentru centre educaționale :CUTmax = 2. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale : CUTmax = 1,4 c) Pentru administrație publică CUTmax 1,4; d) Pentru clădiri tip cultură și culte CUTmax = 2;
Q	Încadrare Zonele Reglementare Suplimentară (ZRS)	în de	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: ZRS05; ZRS07; ZRSD09.1, ZRSD10.1; ZRSD12.1; ZRSD14.1; ZRSD14.2; ZRSD14.3; ZRSD19.1; ZRS24; ZRS25

UTR Cs1 – Comerț

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Cs1
	Denumire	Comerț
	Zonă funcțională dominantă	ZF10
	Denumire	Zonă comerț și servicii
	Subzonă Funcțională	SZF10.1
	Denumire	Comerț
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Zonă de comerț este destinată amplasării și dezvoltării funcțiunilor comerciale cu rol de deservire locală și zonală, incluzând spații de vânzare, servicii asociate și activități complementare. Se încurajează organizarea unor ansambluri comerciale coerente, cu acces facil și vizibilitate bună din spațiul public. Construcțiile vor integra funcțiuni compatibile și vor asigura condiții adecvate de circulație, parcare și aprovizionare. Activitățile desfășurate nu trebuie să genereze disconfort major asupra zonelor învecinate.



B1	Utilizări admise	Spații comerciale complementare), Depozitare și activități conexe , logistică
B2	Utilizări admise cu condiționări	Funcțiune comercială cu activitate principală destinată comerțului, schimbului și a vânzării de produse fizice cu servicii de gestiune și prestări incluse
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 360 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 30 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageră față de aliniament : 3.0m față de străzile locale, 5.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageră posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcțiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiți; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 față de accesul în construcție;
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+2E; Înălțime maximă la cornișă / atic: 10.0 m, Înălțime maximă totală: 15.0 m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Se vor promova soluții arhitecturale contemporane, echilibrate, cu volumetrii simple și fațade coerente, evitându-se expresiile formale agresive sau discordante. Materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, iar cromatica va fi adecvată specificului local, fără contraste excesive. Se va acorda atenție tratării fronturilor stradale, asigurându-se transparență și deschidere către spațiul public, în special pentru funcțiunile de comerț și servicii. Elementele tehnice sau de logistică vor fi integrate discret în ansamblul construcțiilor, astfel încât să nu afecteze imaginea urbană și calitatea spațiului construit.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate



N	Împrejurimi	Vor fi realizate astfel încât să contribuie la coerența imaginii urbane și la caracterul deschis al zonei mixte. Se recomandă utilizarea unor garduri transparente sau semitransparente (metal, lemn, combinații cu soclu opac redus), cu înălțimi moderate, care să permită vizibilitatea către spațiul public, în special pentru funcțiunile de comerț și servicii. Pentru fronturile stradale principale se vor evita împrejuririle opace continue, fiind încurajate soluții care integrează accesuri clare și tratamente estetice unitare. În zonele cu funcțiuni logistice sau de depozitare, împrejuririle pot avea un caracter mai protector, dar vor fi tratate arhitectural și ecranate vegetal pentru diminuarea impactului vizual. Se vor utiliza materiale durabile și finisaje de calitate, iar culorile vor fi alese în concordanță cu paleta clădirilor adiacente. Este interzisă utilizarea elementelor improvizate sau degradate care afectează imaginea urbană.
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	POTmax 40%
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	CUTmax = 1.2
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: ZRSD09.1; ZRSD10.1; ZRSD14.1

UTR Cs2 – Servicii

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Cs2
	Denumire	Servicii
	Zonă funcțională dominantă	ZF10
	Denumire	Zonă de comerț și servicii
	Subzonă Funcțională	SZF10.2
	Denumire	Retail și servicii complexe
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Zona este destinată dezvoltării activităților de servicii, comerț, birouri, administrație, servicii profesionale, servicii medicale, turistice și alte activități compatibile cu funcțiunea urbană terțiară. Se urmărește dezvoltarea unui front urban coerent, cu clădiri de scară redusă și medie, integrate în caracterul construit al orașului Horezu.
B1	Utilizări admise	Servicii administrative – spații destinate desfășurării activităților administrative, de management, coordonare și relații cu publicul, aparținând instituțiilor publice sau operatorilor economici. Sedii firme – sedii administrative și operaționale ale societăților comerciale,



	organizațiilor, asociațiilor și altor persoane juridice, fără activități productive generatoare de disconfort. Birouri – spații destinate activităților administrative, de consultanță, proiectare, management, cercetare, servicii și alte activități specifice sectorului terțiar. Cabinete medicale – unități pentru furnizarea serviciilor medicale de medicină generală sau de specialitate, stomatologie, recuperare medicală și alte servicii conexe, conform legislației specifice. Cabinete veterinare – spații destinate acordării serviciilor medical-veterinare, consultațiilor, tratamentelor și activităților specifice îngrijirii animalelor, conform reglementărilor în vigoare. Cabinete notariale – spații destinate desfășurării activității notariale și serviciilor juridice specifice, în conformitate cu legislația aplicabilă. Cabinete de avocatură – spații destinate exercitării profesiei de avocat și desfășurării activităților juridice și de consultanță. Servicii bancare – sucursale, agenții bancare și alte unități destinate furnizării serviciilor financiare și bancare pentru populație și mediul de afaceri. Servicii financiare – spații destinate activităților de consultanță financiară, asigurări, brokeraj, leasing, contabilitate și alte servicii specifice domeniului financiar. Servicii IT – spații destinate activităților din domeniul tehnologiei informației, dezvoltării software, comunicațiilor, cercetării și serviciilor digitale. Servicii profesionale – spații destinate activităților de consultanță, proiectare, expertiză, audit, arhitectură, urbanism, inginerie și altor profesii liberele. Servicii turistice – activități destinate informării, organizării și deservirii turiștilor, precum și alte servicii complementare activităților turistice. Agenții turistice – unități destinate organizării, promovării și comercializării serviciilor turistice și pachetelor de călătorie. Hoteluri mici (K03F01) – structuri de primire turistică destinate cazării temporare a turiștilor, cu servicii specifice de cazare și funcțiuni complementare, conform legislației în domeniul turismului. Pensiuni (K01F10) – structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și servicii complementare destinate turiștilor, conform legislației specifice în domeniul turismului. Restaurante – unități de alimentație publică destinate preparării și servirii alimentelor și băuturilor, inclusiv spațiile auxiliare necesare funcționării acestora. Cafenele – unități de alimentație publică destinate servirii băuturilor și produselor alimentare cu caracter recreativ și social. Cofetării – unități comerciale și de alimentație publică destinate preparării și comercializării produselor de cofetărie, patiserie și produse similare. Farmacii – unități destinate comercializării medicamentelor, produselor farmaceutice și furnizării serviciilor farmaceutice, conform legislației specifice. Comerț cu amănuntul (K02F01) – spații comerciale destinate vânzării directe către populație a bunurilor de consum, cu excluderea activităților productive și a depozitării cu impact semnificativ asupra vecinătăților. Showroom-uri – spații destinate expunerii și prezentării produselor și serviciilor, cu activități comerciale și administrative aferente. Centre expoziționale – construcții și spații destinate organizării expozițiilor, târgurilor, prezentărilor comerciale, culturale și profesionale. Spații culturale – construcții și amenajări destinate activităților culturale, artistice, educative și recreative, inclusiv galerii, săli multifuncționale și centre culturale.
--	--



		Servicii educaționale private – unități destinate desfășurării activităților de învățământ privat, cursurilor, programelor educaționale și activităților complementare. Centre de formare – spații destinate instruirii profesionale, perfecționării, calificării și desfășurării programelor de formare continuă. Servicii sportive și wellness – centre de fitness, săli de sport, spații pentru activități recreative, recuperare, întreținere fizică și servicii de wellness și spa. Parcări – locuri de parcare și platforme pentru staționarea autovehiculelor, dimensionate conform normativelor în vigoare și necesarului funcțional. Spații tehnice aferente – încăperi și construcții destinate echipamentelor tehnice, instalațiilor și funcționării obiectivelor principale, inclusiv centrale termice, camere tehnice și spații pentru utilități. Spații verzi amenajate – grădini, peluze, plantații ornamentale, aliniamente plantate și alte amenajări peisagere destinate îmbunătățirii calității mediului și integrării construcțiilor în cadrul urban.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Se admit hoteluri cu o capacitate care depășește limitele prevăzute pentru structurile de primire turistică de mici dimensiuni, cu condiția respectării legislației specifice în domeniul turismului, a normelor sanitare și de securitate la incendiu, precum și a asigurării unui acces carosabil dimensionat corespunzător, a locurilor de parcare și a echipării tehnico-edilitare necesare. Amplasarea acestora este permisă numai dacă se demonstrează compatibilitatea cu funcțiunile existente și nu generează disconfort asupra zonelor de locuire. Se admit clinici medicale, laboratoare medicale și centre de recuperare, cu respectarea normelor specifice privind sănătatea publică, protecția mediului și securitatea la incendiu, cu condiția asigurării accesului pentru autospecialele de intervenție, a parcajelor necesare și a unui program de funcționare care să nu afecteze confortul locuirii. Funcționarea acestora este condiționată de obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare. Se admit săli de evenimente, numai în condițiile în care sunt amplasate și dimensionate astfel încât să nu producă disconfort fonic, aglomerări, blocaje ale circulației sau alte efecte negative asupra vecinătăților. Autorizarea acestora este condiționată de asigurarea unui număr suficient de locuri de parcare în interiorul parcelei, a accesului corespunzător și, după caz, de elaborarea studiilor privind impactul asupra traficului și zgomotului. Se admit spălătorii auto, exclusiv dacă sunt realizate în sistem închis, cu instalații de epurare și recirculare a apelor uzate, astfel încât să nu producă poluare, zgomot, mirosuri sau alte forme de disconfort pentru proprietățile învecinate. Amplasarea acestora se va realiza numai cu respectarea prevederilor privind protecția mediului și a condițiilor impuse prin avizele autorităților competente. Se admit stații de încărcare pentru vehicule electrice, ca funcțiuni complementare serviciilor și comerțului, cu condiția respectării normelor tehnice privind instalațiile electrice, a prevederilor referitoare la siguranța în exploatare și a asigurării accesului și circulației în interiorul parcelei. Se admit activități productive nepoluante, cu caracter manufacturier, artizanal sau



		de servicii tehnologice, numai dacă acestea nu generează emisii de noxe, zgomot, vibrații, mirosuri, trafic greu sau alte efecte incompatibile cu funcțiunile dominante ale zonei și sunt integrate corespunzător în cadrul construit. Se admit sedii administrative cu program extins, cu condiția ca activitatea desfășurată să nu genereze disconfort prin intensificarea traficului, zgomot sau utilizarea excesivă a spațiilor publice și să fie asigurate locurile de parcare și infrastructura necesară funcționării. Se admit servicii logistice de mici dimensiuni, destinate exclusiv activităților de distribuție locală, curierat, depozitare de capacitate redusă și servicii auxiliare, numai dacă acestea nu implică trafic greu, operațiuni industriale sau depozitarea de materiale periculoase și nu afectează caracterul funcțional al zonei. Autorizarea funcțiunilor prevăzute anterior poate fi condiționată, după natura investiției, de elaborarea studiilor de trafic, studiilor de însoțire, studiilor de impact asupra mediului, studiilor acustice sau a altor documentații tehnice de specialitate, precum și de obținerea avizelor Direcției de Sănătate Publică (DSP), Inspectoratului pentru Situații de Urgență (ISU), Agenției pentru Protecția Mediului (APM), administratorilor de rețele tehnico-edilitare și a celorlalte autorități competente, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Admiterea acestor funcțiuni este posibilă numai în măsura în care se demonstrează compatibilitatea acestora cu funcțiunea dominantă a zonei și nu sunt afectate condițiile de locuire, siguranță, sănătate publică și protecția mediului.
B3	Utilizări interzise	Se interzic următoarele funcțiuni și activități: Industrie poluantă – activități de producție, prelucrare sau fabricație care generează emisii în aer, ape uzate industriale, mirosuri, praf, zgomot, vibrații, deșeuri ori alte efecte incompatibile cu funcțiunea dominantă de servicii și cu vecinătățile. Depozități de deșeuri – platforme, spații sau construcții destinate colectării, stocării, sortării, tratării ori depozitării deșeurilor menajere, industriale, periculoase, inerte sau de altă natură, cu excepția punctelor de colectare selectivă necesare funcționării obiectivelor admise și amenajate conform normelor sanitare. Ferme zootehnice – exploatații pentru creșterea animalelor, adăposturi, grajduri, platforme pentru furaje, dejecții sau gunoi de grajd și alte activități zootehnice care pot genera mirosuri, zgomot, insecte, trafic sau riscuri sanitare. Abatoare – unități destinate sacrificării animalelor, procesării primare a produselor de origine animală și activităților auxiliare aferente, incompatibile cu caracterul urban și funcțiunea de servicii a zonei. Cariere – exploatări de suprafață pentru extragerea pietrei, rocilor, argilei sau altor resurse minerale, inclusiv instalațiile și activitățile de concasare, sortare și transport aferente. Balastiere – exploatări de nisip, pietriș, balast sau alte agregate minerale, precum și instalațiile de sortare, spălare și depozitare asociate. Depozitarea materialelor explozive – spații, construcții sau platforme destinate păstrării explozivilor, materialelor pirotehnice, munițiilor, combustibililor ori altor substanțe cu risc ridicat de incendiu sau explozie. Activități generatoare de vibrații – activități industriale, tehnologice, de prelucrare sau utilizare a utilajelor care produc vibrații perceptibile și pot afecta construcțiile,



		sănătatea populației ori confortul vecinătăților. Activități cu zgomot peste limitele admise – utilizări care produc niveluri de zgomot peste valorile prevăzute de legislația privind sănătatea publică și protecția mediului, inclusiv activități desfășurate în aer liber sau în intervale orare incompatibile cu vecinătățile. Stații de betoane – instalații pentru producerea betonului și prepararea amestecurilor pe bază de ciment, inclusiv silozuri, platforme de agregate, instalații de dozare și activități de încărcare-descărcare. Stații de asfalt – instalații pentru prepararea mixturilor asfaltice și activitățile conexe de depozitare a agregatelor, bitumului și combustibililor, generatoare de emisii, mirosuri, praf și trafic greu. Platforme industriale – ansambluri de construcții și amenajări destinate activităților industriale, productive sau de depozitare de capacitate mare, incompatibile cu funcțiunea de servicii și cu structura urbană a zonei. Depozități en-gros în aer liber – platforme neacoperite pentru depozitarea în cantități mari a mărfurilor, materialelor de construcții, utilajelor, vehiculelor, deșeurilor sau produselor destinate distribuției angro. Activități cu risc tehnologic – activități care implică substanțe periculoase, procese cu risc de incendiu, explozie, contaminare, accidente industriale sau alte riscuri asupra populației, mediului și construcțiilor învecinate. Construcții incompatibile cu funcțiunea de servicii – construcții și utilizări care, prin natura, dimensiunea, programul de funcționare, traficul generat, impactul asupra mediului sau aspectul arhitectural, afectează caracterul zonei, funcțiunile admise ori confortul proprietăților învecinate. Se interzic, de asemenea, orice activități care generează trafic greu frecvent, emisii, mirosuri, praf, zgomot, vibrații, ape uzate necontrolate sau alte forme de disconfort și poluare incompatibile cu funcțiunea dominantă de servicii.
C	Caracteristici ale parcelor	Suprafața minimă a terenului: 500 mp. Front minim: 18 m.
D	Amplasarea față de aliniament	Construcțiile se amplasează: la aliniament; sau retras minimum 5,00 m, dacă se amenajează parcaje ori spații verzi.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Orice intervenție asupra parcelei se va retrage H/2 din înălțimea celei mai mari construcții de pe parcelă dar nu cu mai puțin de 3.0m față de limita cadastrală
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puțin de: 6,00 m
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU;



J	Înălțimea maximă admisă	Rh max = P+1E Înălțimea maximă la cornișă se stabilește prin proiect, fără depășirea regimului admis.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperișul va fi (după caz) sub aceeași formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va asigura un minim de 40% de spațiu verde plantat
N	Împrejmuiri	Integral pe conturul parcelei; Înălțime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material și de structura cu a vecinătăților imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autoritățile locale vor fi notificate și vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	POT maxim = 40%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	CUT maxim = 1,00
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRSD09.1; ZRSD14,1

UTR Ed1 – Stații și instalații tehnice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Ed1
	Denumire	Stații și instalații tehnice
	Zonă funcțională dominantă	ZF05
	Denumire	Echipare tehnico-edilitare
	Subzonă Funcțională	SZF05.1
	Denumire	Stații și instalații tehnice
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Este destinat amplasării și funcționării infrastructurii tehnico-edilitare necesare deservirii localității. Aceste zone sunt distribuite în funcție de necesitățile rețelelor și pot fi localizate atât în interiorul, cât și la limita intravilanului, în corelare cu sistemele existente sau propuse. Funcțiunea principală este reprezentată de echipamentele și instalațiile aferente utilităților publice. Acestea includ stații de alimentare cu apă (captări,



		rezervoare, stații de pompare, stații de tratare), sisteme de canalizare și epurare (stații de epurare, bazine, colectoare), precum și instalații pentru gestionarea apelor pluviale și drenaj. De asemenea, sunt incluse rețele și stații aferente alimentării cu energie electrică (posturi de transformare, stații electrice), alimentării cu gaze naturale (stații de reglare și măsurare), precum și infrastructura de telecomunicații (antene, relee, centre de distribuție). Zona poate integra și alte tipuri de echipamente tehnice, precum instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, sisteme de monitorizare și control sau infrastructuri suport pentru rețele inteligente. Construcțiile sunt de tip utilitar, cu caracter tehnic, adaptate funcțiunii și cerințelor de siguranță. Amplasarea și organizarea acestora se realizează astfel încât să minimizeze impactul asupra zonelor învecinate, fiind necesară respectarea zonelor de protecție și siguranță specifice fiecărui tip de rețea.
B1	Utilizări admise	sunt admise funcțiuni specifice infrastructurii tehnico-edilitare. Astfel, sunt permise instalațiile și echipamentele pentru alimentare cu apă (captări, stații de tratare, rezervoare, stații de pompare), canalizare și epurare (stații de epurare, bazine, colectoare), rețele și stații pentru energie electrică (posturi de transformare, stații electrice), alimentare cu gaze naturale (stații de reglare și măsurare), precum și infrastructura de telecomunicații (antene, relee, centre de distribuție). Sunt admise, de asemenea, instalații pentru gestionarea apelor pluviale și sisteme de drenaj.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Sunt admise cu condiționări instalațiile pentru producerea energiei din surse regenerabile (panouri fotovoltaice, microstații), cu respectarea condițiilor de integrare în rețea și a normelor de mediu, precum și platforme tehnice sau depozitări temporare necesare întreținerii rețelelor. De asemenea, pot fi realizate construcții administrative și spații tehnice auxiliare, strict necesare funcționării echipamentelor, cu condiția să nu genereze disfuncționalități în zonele învecinate.
B3	Utilizări interzise	Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2" este total interzisă
C	Caracteristici ale parcelor	Suprafața minimă a parcelei va fi de 450 mp, asigurând spațiul necesar amplasării echipamentelor, zonelor de protecție și accesului tehnologic. Frontul stradal minim va fi de 15 m, pentru a permite accesul autospecialelor de întreținere și intervenție, precum și racordarea eficientă la rețelele existente. Adâncimea minimă a parcelei va fi de 30 m, rezultând o suprafață minimă de aproximativ 450–500 mp, corelată cu frontul propus și necesitățile funcționale. Pentru instalații de capacitate mai mare (stații de epurare, stații de transformare majore, rezervoare de apă etc.), dimensiunile parcelei vor fi majorate corespunzător, în funcție de cerințele tehnice și zonele de protecție impuse prin legislația specifică.
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Se va opta pentru o retragere față de aliniament de minim 5.0m sau lipită de aliniament după caz . În cazul în care imobilul este accesibil dintr-un drum național / județean / comunal se va opta pentru avizul din partea administratorului drumului la nivel de obținere de autorizație de construire.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 5.0m. Dacă vecinătățile prezintă un regim de construire înșiruit sau cuplat, imobilul în cauză se va adapta la context, regimul de construire fiind asemenea cu a imobilului din vecinătatea vestică respectiv estică
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puțin de 3m.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU



J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E; Înălțime maximă la cornișă / atic: 10.0 m, Înălțime maximă totală: 15.0 m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Va fi adaptat caracterului tehnic al funcțiunii, urmărind integrarea discretă în contextul existent. Clădirile vor avea volumetrii simple, compacte, fără elemente decorative inutile. Fațadele vor utiliza materiale durabile și finisaje neutre (tencuieli simple, beton aparent, metal), în culori discrete, fără accente stridente. Se recomandă mascarea vizuală parțială prin vegetație sau ecrane, acolo unde este necesar. Echipamentele tehnice expuse vor fi organizate ordonat și, pe cât posibil, integrate vizual în ansamblu. Împrejuririle și accesurile vor avea un caracter funcțional, fără tratamente estetice excesive.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Procent minim spații verzi: 40 %
N	Împrejuriri	Se recomandă realizarea unor împrejuriri transparente sau din garduri vii.
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)	Amplasarea și funcționarea echipamentelor tehnico-edilitare sunt condiționate de respectarea zonelor de protecție sanitară și de siguranță, conform legislației în vigoare (în principal Ordinul MS nr. 119/2014, normative ANRE, ANAR, ANCOM etc.). Astfel, pentru sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă (captări, puțuri, rezervoare), se instituie zone de protecție sanitară cu regim sever și de restricție, cuprinse între 10 m și până la 50 m sau mai mult, în funcție de tipul sursei, în care sunt interzise activitățile poluante. Pentru stațiile de epurare a apelor uzate, se impune o zonă de protecție sanitară de minimum 300 m față de locuințe, în funcție de capacitate și tehnologie, pentru prevenirea disconfortului și a riscurilor asupra sănătății. În cazul rețelilor și instalațiilor de alimentare cu gaze naturale, zonele de siguranță sunt stabilite în funcție de presiune și diametru, variind de regulă între 2 m și 20 m, în care sunt restricționate construcțiile și intervențiile. Pentru liniile electrice aeriene și posturile de transformare, se instituie zone de protecție și siguranță cu lățimi variabile (de regulă între 4 m și 24 m pentru liniile aeriene, în funcție de tensiune), în care amplasarea construcțiilor este limitată. În cazul stațiilor și echipamentelor de telecomunicații, se respectă zonele de protecție stabilite prin reglementări specifice, inclusiv condiții privind expunerea la câmpuri electromagnetice. Pentru instalațiile de drenaj, colectare și evacuare a apelor pluviale, se respectă zone de protecție de minimum 1–3 m de-a lungul rețelilor. Toate aceste zone sunt obligatorii și vor fi integrate în documentațiile de urbanism, fiind interzise activitățile incompatibile sau care pot afecta funcționarea și siguranța infrastructurii edilitare. Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRSD14.3; ZRSD19.2; ZRSD19.3; ZRSD19.4; ZRS25

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	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcțională	SZF11.1
	Denumire	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime este destinată dezvoltării și consolidării unui țesut rezidențial de mică densitate, amplasat în afara zonei centrale, dar în proximitatea acesteia, în continuitatea fondului construit existent. Zona este caracterizată de locuințe individuale izolate sau cuplate, cu regim redus de înălțime, integrate armonios în contextul urban și natural. Se urmărește menținerea unui caracter preponderent rezidențial, cu un grad ridicat de confort și intimitate, completat de funcțiuni complementare de mică amploare (servicii de proximitate, activități profesionale nepoluante). Organizarea spațială va respecta structura parcellară existentă și relația cu trama stradală, asigurând o tranziție echilibrată între zona centrală și zonele periferice. Intervențiile vor urmări coerența volumetrică, integrarea peisageră și utilizarea eficientă a terenului, fără a afecta caracterul specific al zonei.
B1	Utilizări admise	Locuință individuală (principal) Mici servicii (complementar), Spații comerciale mici (complementar)
B2	Utilizări admise cu condiționări	Spații comerciale mici și servicii justificate prin prezența unui Aviz de Oportunitate și a unui studiu de trafic.
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2"
C	Caracteristici ale parcelor	a) Suprafață minimă parcelă: 360 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 30 m. Pentru parcele cu o suprafață mai mică de 360mp se va elabora PUD pentru a justifica retragerile față de aliniament în cazul în care imobilul este deservit de un Drum național sau Drum Județean
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Dacă alinierea existentă (egală la minim 3 imobile) nu este constantă se va opta pentru o retragere față de aliniament de minim 5.0m . În cazul în care imobilul este accesibil dintr-un drum național / județean / comunal se va opta pentru avizul din partea administratorului drumului la nivel de obținere de autorizație de construire.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 5.0m. Dacă vecinătățile prezintă un regim de construire înșiruit sau cuplat, imobilul în cauză se va adapta la context, regimul de construire fiind asemenea cu a imobilului din vecinătatea vestică respectiv estică
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puțin de 3m.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E+M; Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 10.0 m



K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperișul va fi (după caz) sub aceeași formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Procent minim spații verzi: 30 %
N	Împrejmuiri	Integral pe conturul parcelei; Înălțime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material și de structura cu a vecinătăților imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autoritățile locale vor fi notificate și vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.
O	Procent ocupare terenului (POTmax)	40%
P	Coeficient utilizare terenului (CUTmax)	0,8
Q	Încadrare Zonele Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: ZRS05; ZRSD09.1; ZRSD10.1; ZRSD14.3; ZRSD19.1; ZRS25; ZRSD33.1

UTR Lid – Locuințe individuale diversificate

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Lid
	Denumire	Locuințe individuale diversificate
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcțională	SZF11.2
	Denumire	Locuințe individuale diversificate



A	Descrierea Unității Teritoriale Referință de	Zonă de locuințe individuale diversificate este destinată dezvoltării unui țesut flexibil, adaptat zonelor cu potențial turistic, sezonier sau cu alte interese specifice în orașul Horezu. Zona permite realizarea locuințelor individuale pentru rezidență permanentă sau temporară, integrate cu funcțiuni complementare precum pensiuni, unități de cazare de tip familial, hoteluri de mică capacitate și activități destinate turismului. Se urmărește valorificarea cadrului natural și construit, printr-o dezvoltare coerentă, care să îmbine caracterul rezidențial cu cel turistic. Construcțiile vor avea regim redus de înălțime și vor respecta specificul local, favorizând diversitatea tipologică și integrarea în peisaj. Activitățile admise nu trebuie să genereze disfuncționalități majore, fiind necesară asigurarea compatibilității între locuire și funcțiunile turistice, precum și menținerea unui nivel ridicat al calității ambientale.
B1	Utilizări admise	sunt admise locuințele individuale izolate, cuplate sau înșiruite, destinate atât locuirii permanente, cât și celei temporare. Sunt permise pensiuni turistice, agropensiuni și alte unități de cazare de mică capacitate, precum și funcțiuni turistice complementare, cum ar fi spații de alimentație publică de mici dimensiuni, recepții sau facilități recreative. De asemenea, sunt admise servicii de proximitate, activități profesionale nepoluante, anexe gospodărești și construcții auxiliare, precum și amenajări aferente – spații verzi, parcaje și circulații.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Funcțiunile care depășesc caracterul predominant rezidențial al zonei sau care pot genera impact asupra vecinătăților (hoteluri de capacitate medie, unități de alimentație publică extinse, spații pentru evenimente, agrement sau funcțiuni mixte complexe) sunt admise numai în baza unor documentații de urbanism aprobate, de tip PUZ, care să justifice integrarea acestora în contextul existent. Documentația va demonstra compatibilitatea funcțională cu zona, modul de inserție în țesutul construit, capacitatea infrastructurii existente, asigurarea acceselor și parcajelor, precum și măsurile de limitare a impactului asupra mediului, traficului și confortului locuirii. Se vor analiza relațiile cu vecinătățile, regimul de înălțime, volumetria și ocuparea terenului, astfel încât intervențiile să contribuie la dezvoltarea coerentă și sustenabilă a zonei.
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 40 m.
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Dacă alinierea existentă (egală la minim 3 imobile) nu este constantă se va opta pentru o retragere față de aliniament de minim 5.0m .
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 5.0m.



F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puțin de 3m.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU. Pentru unitățile de cazare se va asigura în cadrul incintei un loc de parcar pe unitate locativă (cameră). Se va tine cont de amenajarea unui arbore la 4 locuri de parcare.
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E; Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 9.0 m pentru locuințe individuale. Regim maxim de înălțime: P+2E; Înălțime maximă la cornișă / atic: 9.0 m, Înălțime maximă totală: 12.0 m pentru pensiuni si activități complementare. P+3E Înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m, Înălțime maximă totală: 15.0 m pentru hoteluri.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperișul va fi (după caz) sub aceeași formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Procent minim spații verzi: 20 %
N	Împrejmuiuri	Integral pe conturul parcelei; Înălțime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material și de structura cu a vecinătăților imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autoritățile locale vor fi notificate și vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.
O	Procent ocupare terenului (POTmax)	45%
P	Coeficient utilizare terenului (CUTmax)	2
Q	Încadrare Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalieră și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: ZRS05; ZRSD09.1; ZRSD10.1; ZRSD14.1; ZRSD14.2; ZRSD14.3; ZRSD19.1; ZRS24; ZRS25



UTR Le – Locuințe individuale în zone de dezvoltare

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Le
	Denumire	Locuințe individuale în zone de dezvoltare
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcțională	SZF11.3
	Denumire	Locuințe individuale în zone de dezvoltare
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Este amplasat în zonele de extremitate ale intravilanului, având rol de tranziție între spațiul construit al localității și teritoriul agricol din extravilan. Acest areal funcționează ca o zonă tampon, asigurând o trecere graduală de la mediul locuibil la cel productiv, specific activităților agricole. Țesutul este de tip rural periferic, caracterizat prin parcelări mai aerisite și o ocupare mai redusă a terenului, în comparație cu vatra satului. Funcțiunea dominantă este locuirea individuală, completată de activități conexe gospodărești, precum cultivarea terenului sau creșterea animalelor de mici dimensiuni, desfășurate într-un mod nepoluant și destinate în principal uzului propriu. Fondul construit este relativ recent, evidențiind o etapă de dezvoltare mai nouă a localității. Arhitectura este simplă, cu influențe moderne, fără o accentuare a elementelor tradiționale, fiind orientată mai degrabă spre funcționalitate decât spre expresie stilistică. Construcțiile au, în general, regim de înălțime scăzut (P sau P+1) și sunt însoțite frecvent de anexe gospodărești, integrate în cadrul parcelei. Regimul de construire este predominant izolat, favorizând o relație directă cu terenul și spațiile verzi din jur, deși pot exista punctual și alte tipuri de amplasare. În ansamblu, zona reflectă un caracter rural contemporan, adaptat nevoilor actuale de locuire și exploatare agricolă de mică intensitate.
B1	Utilizări admise	Locuință individuală (principal) Spații comerciale mici (complementar)
B2	Utilizări admise cu condiționări	Pensiune agroturistică: admisă cu condiția elaborării unui PUD și obținerii avizului specific de la autoritatea competentă în turism. Creștere de animale într-un context nepoluant cu avizul organelor de specialitate
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 40 m. Pentru parcele cu o suprafață mai mică de 360mp se va elabora PUD pentru a justifica retragerile față de aliniament în cazul în care imobilul este deservit de un Drum național sau Drum Județean



D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Dacă alinierea existentă (egală la minim 3 imobile) nu este constantă se va opta pentru o retragere față de aliniament de minim 5.0m . În cazul în care imobilul este accesibil dintr-un drum național / județean / comunal se va opta pentru avizul din partea administratorului drumului la nivel de obținere de autorizație de construire.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 5.0m. Dacă vecinătățile prezintă un regim de construire înșiruit sau cuplat, imobilul în cauză se va adapta la context, regimul de construire fiind asemenea cu a imobilului din vecinătatea vestică respectiv estică
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puțin de 3m.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E; Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 9.0 m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperișul va fi (după caz) sub aceeași formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Procent minim spații verzi: 40 %
N	Împrejmuiuri	Integral pe conturul parcelei; Înălțime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material și de structura cu a vecinătăților imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autoritățile locale vor fi notificate și vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.
O	Procent ocupare terenului (POTmax)	30%
P	Coeficient utilizare terenului (CUTmax)	0,6



Q	Încadrare în de Zonele Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: ZRS05; ZRSD09.1; ZRSD10.1; ZRSD14.1; ZRSD14.2; ZRSD14.3; ZRSD19.1; ZRSD19.2; ZRSD19.3; ZRSD19.4; ZRS23; ZRS24; ZRS25
---	--	---

UTR Ls – Locuințe individuale în zone de reglementări suplimentare

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Ls
	Denumire	Locuințe individuale în zone de reglementări suplimentare
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcțională	SZF11.4
	Denumire	Locuințe individuale în zone de reglementări suplimentare
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Locuințe individuale în zone de reglementări suplimentare este destinat dezvoltării locuirii de mică densitate în areale supuse unor condiționări speciale generate de factori naturali, de protecție sau de interes public (zone protejate, riscuri naturale, vecinătăți cu funcțiuni sensibile sau infrastructuri majore). Zona permite realizarea locuințelor individuale, cu respectarea strictă a restricțiilor și măsurilor specifice stabilite prin reglementări suplimentare. Intervențiile vor fi fundamentate prin studii de specialitate (geotehnice, de risc, de mediu sau de protecție a patrimoniului, după caz) și vor urmări integrarea armonioasă în context, limitarea impactului asupra cadrului natural și construit, precum și asigurarea condițiilor de siguranță și confort. Se încurajează soluții adaptate sitului, cu regim redus de înălțime și ocupare controlată a terenului.
B1	Utilizări admise	Locuință individuală (principal) valabilă doar prin prezența unui studiu geotehnic care să asigure durabilitatea și siguranța terenului și a unui Plan Urbanistic Zonal director
B2	Utilizări admise cu condiționări	Activități complementare locuirii precum servicii, comerț, turism etc pe baza elaborării unui Plan Urbanistic Zonal de justificare a propunerii și studiu geotehnic privind calitatea și durabilitatea terenului
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă pentru locuire individuală 360 mp Front minim la stradă: 12 m pentru locuințele individuale Adâncime minimă: 30 m.
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere va fi stabilit conform PUZ elaborat
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerile vor fi stabilite conform PUZ elaborat
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanțele minime vor fi stabilite conform PUZ elaborat



G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regimul de parcare va fi stabilit conform PUZ elaborat
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime va fi stabilit conform PUZ elaborat
K	Aspectul exterior al clădirilor	va fi stabilit conform PUZ elaborat.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	va fi stabilit conform PUZ elaborat
N	Împrejmuiuri	va fi stabilit conform PUZ elaborat
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	va fi stabilit conform PUZ elaborat
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	va fi stabilit conform PUZ elaborat
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: ZRSD12.1; ZRSD14.1; ZRS30

UTR In1 – Producție locală nepoluantă și depozitare

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	In1
	Denumire	Producție locală nepoluantă și depozitare
	Zonă funcțională dominantă	ZF12
	Denumire	Zonă unități industriale și de depozitare
	Subzonă Funcțională	SZF12.1
	Denumire	Producție locală nepoluantă și depozitare



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Producție mică și ateliere reprezintă zona destinată desfășurării activităților economice de mică amploare, nepoluante sau cu impact redus asupra mediului și vecinătăților, integrate în structura urbană fără a genera disconfort semnificativ. Rolul acestei subzone este de a asigura suportul pentru activități productive locale, servicii tehnice și meșteșugărești, contribuind la diversificarea funcțională a teritoriului și la susținerea economiei locale, în condiții de compatibilitate cu funcțiunile urbane adiacente. În cadrul UTR In1 sunt admise, în principal, activități precum unități de producție mică și artizanală cu procese nepoluante, ateliere de prelucrare, reparații și întreținere (metal, lemn, textile, echipamente etc.), activități meșteșugărești și manufacturi, servicii tehnice și logistice aferente producției mici, depozitare de mică amploare aferentă activităților desfășurate în incintă, spații administrative și de birouri asociate funcțiunii principale, precum și activități de cercetare, prototipare și micro-producție. Activitățile desfășurate în această subzonă trebuie să respecte condiția de impact redus asupra mediului, să nu genereze poluare semnificativă (fonică, chimică sau vizuală) și să fie compatibile cu funcțiunile urbane învecinate, în special cu zonele de locuire și servicii. Se urmărește menținerea unui caracter controlat al dezvoltării, cu integrarea funcțională și urbanistică în cadrul localității.
B1	Utilizări admise	Funcțiuni de producție mică și artizanală: - unități de producție nepoluantă (prelucrare lemn, metal ușor, mase plastice, textile); - ateliere de confecții, tâmplărie, lăcătușerie, mecanică fină; - micro-producție alimentară (brutării, patiserii, procesare produse locale, în condiții controlate); Funcțiuni de servicii tehnice și întreținere: - ateliere de reparații auto, biciclete, echipamente electrice și electronice; - service-uri pentru utilaje ușoare și echipamente; - centre de mentenanță și reparații; Funcțiuni meșteșugărești și manufacturi: - ateliere de creație și producție artizanală; - activități de tip manufactură și prototipare; - producție de obiecte decorative sau funcționale în regim mic; Funcțiuni logistice și de depozitare aferentă: - spații de depozitare de mică amploare, aferente activităților din incintă; - logistică ușoară (recepție, ambalare, distribuție locală); Funcțiuni suport și complementare: - birouri și spații administrative aferente activităților principale; - spații pentru cercetare, dezvoltare și prototipare (R&D la scară mică); - showroom-uri sau spații de prezentare a produselor realizate în incintă; Funcțiuni conexe compatibile: - servicii profesionale și tehnice (proiectare, consultanță tehnică); - spații educaționale sau de formare profesională în domenii tehnice și meșteșugărești.



B2	Utilizări admise cu condiționări	Construcții industriale de dimensiuni medii și parcele industriale cu suprafețe mai mari de 1000 mp pot fi admise doar în situația în care activitatea desfășurată este nepoluantă sau cu impact controlat, se asigură măsuri de protecție față de zonele învecinate (zone tampon, plantări, retrageri suplimentare) și se demonstrează prin studii de specialitate (mediu, trafic, zgomot) că nu generează disconfort asupra zonelor de locuire. Unități de depozitare și logistică de dimensiuni medii pot fi admise condiționat de limitarea traficului greu, organizarea fluxurilor de acces separate față de zonele rezidențiale și integrarea arhitecturală în contextul urban, inclusiv prin tratarea fațadelor și ecrane vegetale. Activități de producție cu potențial de impact (ex. prelucrări mecanice intensive, activități semi-industriale) pot fi admise doar dacă sunt echipate cu sisteme de reducere a poluării (fonice, vibrații, emisii), dacă se desfășoară preponderent în spații închise și dacă sunt amplasate astfel încât să nu afecteze direct vecinătățile sensibile. Admiterea acestor funcțiuni se face pe bază de documentații justificative și avize specifice, care să demonstreze compatibilitatea cu caracterul zonei și respectarea condițiilor de mediu și urbanism.
B3	Utilizări interzise	Orice tip de locuire (individuală sau colectivă) construcții destinate turismului. Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12m; c) Adâncime minimă: 40 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageri față de aliniament : 5.0m față de străzile locale, 10.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageri posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție. Accesele principale pentru clienți vor fi clar marcate și conectate direct la rețeaua rutieră majoră, fiind corelate cu zonele de parcare destinate publicului.
I	Staționarea autovehiculelor	Se va amenaja un loc de parcare / 100mp construiți. Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E+M
K	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații



M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 40% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate. La 4 locuri de parcare configurate se va planta un arbore pe suprafața parcele.
N	Împrejurimi	Împrejuririle parcelelor aferente activităților de producție mică și ateliere se vor realiza din materiale durabile, preferabil transparente sau semi-transparente spre spațiul public, cu înălțimi controlate. Se vor evita soluțiile opace masive, asigurând integrarea estetică, vizibilitatea parțială și, după caz, completarea cu vegetație de protecție.
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	POTmax 40%
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: ZRSD09.1; ZRSD10.1; ZRSD14.1; ZRSD14.3; ZRS24; ZRSD27.1; ZRSD27.2

UTR In2 – Producție ecologică / energie regenerabilă

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	In2
	Denumire	Producție ecologică / energie regenerabilă
	Zonă funcțională dominantă	ZF12
	Denumire	Zonă unități industriale și de depozitare
	Subzonă Funcțională	SZF12.2
	Denumire	Producție ecologică / energie regenerabilă
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Producție ecologică / energie regenerabilă reprezintă zona destinată desfășurării activităților economice bazate pe tehnologii sustenabile și procese cu impact minim asupra mediului. Rolul acestei subzone este de a susține tranziția către o economie verde, prin dezvoltarea producției ecologice și a surselor de energie regenerabilă. Sunt specifice activități precum producția de energie din surse regenerabile (solar, eolian, biomasă), unități de procesare ecologică, facilități de reciclare și valorificare a resurselor, precum și activități de cercetare și inovare în domeniul sustenabilității. Dezvoltarea acestor funcțiuni se realizează cu respectarea criteriilor de protecție a mediului și integrare în peisaj.



B1	Utilizări admise	Sunt admise activități de producere a energiei din surse regenerabile, precum parcuri fotovoltaice, instalații eoliene de mică și medie capacitate și sisteme pe bază de biomasă. Sunt permise unități de producție ecologică și procesare sustenabilă, facilități de reciclare și valorificare a deșeurilor nepericuloase, precum și activități de cercetare, dezvoltare și inovare în domeniul tehnologiilor verzi. De asemenea, sunt admise spații administrative și tehnice aferente acestor funcțiuni.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Instalațiile de producere a energiei de capacitate mare pot fi admise condiționat de realizarea studiilor de impact asupra mediului și peisajului, precum și de integrarea adecvată în teritoriu. Unitățile de reciclare sau tratare a deșeurilor pot fi admise doar dacă nu implică deșeuri periculoase și dacă sunt prevăzute cu sisteme complete de protecție a mediului. Activitățile industriale conexe pot fi admise în măsura în care utilizează tehnologii curate și nu generează poluare semnificativă, fiind necesară justificarea compatibilității prin documentații de specialitate.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise activitățile industriale poluante sau cu impact major asupra mediului, depozitarea și tratarea deșeurilor periculoase, activitățile care generează emisii semnificative de noxe, zgomot sau vibrații, precum și orice tip de industrie grea. De asemenea, sunt interzise funcțiunile care contravin caracterului ecologic al zonei sau care afectează negativ peisajul și calitatea mediului.. Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12m; c) Adâncime minimă: 40 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageri față de aliniament : 5.0m față de străzile locale, 10.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageri posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție. Accesele principale pentru clienți vor fi clar marcate și conectate direct la rețeaua rutieră majoră, fiind corelate cu zonele de parcare destinate publicului.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E+M . Pentru fermele eoliene se acceptă un regim de înălțime ridicat conform normelor ANRE



K	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate. La 4 locuri de parcare configurate se va planta un arbore pe suprafața parcele.
N	Împrejurimi	Împrejuririle parcelor aferente activităților de producție ecologică și energie regenerabilă se vor realiza din materiale durabile, preferabil transparente sau semi-transparente, care să permită integrarea în peisajul natural și rural. Se vor evita gardurile opace masive, fiind recomandată utilizarea plaselor metalice, panourilor ușoare sau soluțiilor combinate cu vegetație. Înălțimea împrejuririlor va fi limitată și adaptată funcțiunii, iar acolo unde este necesară securizarea amplasamentelor tehnice, aceasta se va face fără a afecta caracterul deschis și sustenabil al zonei.
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	POTmax 40% . POTmax 80% pentru fermele eoliene
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.6 - pentru construcții de producție.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Ca reper uzual (nu normă fixă), în multe situații se utilizează distanțe de ordinul a 500 m – 1000 m față de zonele de locuire, dar acestea trebuie justificate prin documentații tehnice și avize. Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS24

UTR In3 – Depozitare și logistică

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	In3
	Denumire	Depozitare și logistică
	Zonă funcțională dominantă	ZF12
	Denumire	Zonă unități industriale și de depozitare
	Subzonă Funcțională	SZF12.3
	Denumire	Depozitare și logistică



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Depozitare și logistică reprezintă zona destinată activităților de stocare, distribuție și manipulare a mărfurilor, având rolul de a susține fluxurile economice și funcționarea rețelelor de transport. Din punct de vedere urbanistic, include depozite, platforme logistice, centre de distribuție, spații de ambalare și servicii conexe, precum și infrastructura aferentă de acces, circulații și utilități, organizate funcțional și eficient.
B1	Utilizări admise	Sunt admise activități de depozitare a materialelor de construcție, materiei prime, alimentară, chimice, puncte de preluare a mărfii, depozite de curierat, hale de gestiune, Echipamente tehnico-edililitare, zona de transport (gări, parcuri auto, noduri intermodale)
B2	Utilizări admise cu condiționări	Zone de servicii, comerț pe baza unui studiu de trafic, și a unui aviz de oportunitate care să ateste fezibilitatea investiției în zonă.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise activitățile industriale poluante sau cu impact major asupra mediului. Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 800 mp; b) Front minim la stradă: 16m; c) Adâncime minimă: 60 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageră față de aliniament : 5.0m față de străzile locale, 10.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageră posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Acces auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție. Accesele principale pentru clienți vor fi clar marcate și conectate direct la rețeaua rutieră majoră, fiind corelate cu zonele de parcare destinate publicului.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E+M .
K	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații



M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate. La 4 locuri de parcare configurate se va planta un arbore pe suprafața parcele.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile parcelelor aferente activităților se va realiza din materiale durabile, preferabil transparente sau semi-transparente, care să permită integrarea în peisajul natural și rural. Se vor evita gardurile opace masive, fiind recomandată utilizarea plaselor metalice, panourilor ușoare sau soluțiilor combinate cu vegetație. Înălțimea împrejmuirilor va fi limitată și adaptată funcțiunii, iar acolo unde este necesară securizarea amplasamentelor tehnice, aceasta se va face fără a afecta caracterul deschis și sustenabil al zonei.
O	Procent ocupare terenului (POTmax) de al	POTmax 40% .
P	Coeficient utilizare terenului (CUTmax) de al	CUTmax = 0.8
Q	Încadrare Zonele Reglementare Suplimentară (ZRS) în de	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRSD14.3

UTR Gc1 – Salubritate și utilități comunale

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Gc1
	Denumire	Salubritate și utilități comunale
	Zonă funcțională dominantă	ZF13
	Denumire	Zona gospodăriilor comunale
	Subzonă Funcțională	SZF13.1
	Denumire	Salubritate și utilități comunale



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Salubritate și utilități comunale reprezintă zona destinată amplasării echipamentelor și infrastructurilor necesare gestionării serviciilor publice de gospodărie comună, având rolul de a asigura funcționarea eficientă a sistemelor de salubritate și utilități la nivelul localității. Din punct de vedere urbanistic, această subzonă include platforme de colectare și transfer deșeuri, stații de sortare, instalații de tratare și valorificare a deșeurilor nepericuloase, precum și echipamente tehnico-edilitare aferente rețelelor de utilități. Amplasarea și funcționarea acestor obiective se realizează cu respectarea strictă a normelor de protecție a mediului, sănătății populației și siguranței, fiind necesară asigurarea zonelor de protecție, a acceselor dedicate și a măsurilor de reducere a impactului asupra vecinătăților.
B1	Utilizări admise	Sunt admise - platforme de colectare selectivă a deșeurilor municipale; - puncte de transfer și stații de sortare pentru deșeuri nepericuloase; - instalații de tratare și valorificare a deșeurilor (compostare, reciclare); - depozite temporare de deșeuri nepericuloase, în condiții controlate; - baze operaționale pentru servicii de salubritate (garaje, ateliere, spații tehnice); - stații și echipamente aferente rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie, gaze, telecomunicații); - rezervoare, stații de pompare, stații de epurare și alte echipamente tehnico-edilitare; - spații administrative și tehnice aferente funcțiunilor principale.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Stațiile de tratare a deșeurilor și instalațiile de procesare de capacitate medie și mare pot fi admise condiționat de realizarea studiilor de impact asupra mediului, asigurarea zonelor de protecție sanitară conform normelor în vigoare și implementarea sistemelor de reducere a emisiilor (miros, zgomot, praf), astfel încât să nu afecteze zonele de locuire. Depozitele de deșeuri nepericuloase pot fi admise doar în condițiile amplasării în afara zonelor locuite, cu asigurarea impermeabilizării terenului, monitorizării factorilor de mediu și realizării perdelelor vegetale de protecție, precum și a acceselor separate pentru traficul greu. Stațiile de epurare, rezervoarele și alte echipamente tehnico-edilitare de capacitate mare pot fi admise condiționat de respectarea distanțelor minime față de zonele de locuire, integrarea peisageră și realizarea infrastructurii de acces dedicate, fără afectarea circulațiilor locale. Bazele operaționale pentru servicii de salubritate (garaje, platforme utilaje) pot fi admise condiționat de organizarea fluxurilor interne, limitarea zgomotului și a activităților în aer liber, precum și de amplasarea în zone care nu generează disconfort pentru vecinătăți. Admiterea acestor funcțiuni este condiționată de obținerea avizelor de mediu, sănătate publică și alte avize specifice, precum și de demonstrarea compatibilității cu contextul urbanistic.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise activitățile industriale poluante sau cu impact major asupra mediului. Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 360 mp; b) Front minim la stradă: 12m; c) Adâncime minimă: 30 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageri față de aliniament : 5.0m față de străzile locale, 10.0m față de drumurile județene și comunale



E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P
K	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate. La 4 locuri de parcare configurate se va planta un arbore pe suprafața parcele.
N	Împrejurimi	Împrejuririle parcelelor aferente activităților se va realiza din materiale durabile, opace, care să permită integrarea în peisajul natural și rural. Se vor evita gardurile vii, fiind recomandată utilizarea plaselor metalice, panourilor ușoare . Înălțimea împrejuririlor va fi limitată și adaptată funcțiunii, iar acolo unde este necesară securizarea amplasamentelor tehnice, aceasta se va face fără a afecta caracterul deschis și sustenabil al zonei.
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	POTmax 40% .
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.6



Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Conform legislației în vigoare (în principal Ordinul MS nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică), zonele de protecție sanitară pentru funcțiunile menționate sunt stabilite astfel: -Pentru puncte de transfer și stații de sortare pentru deșeuri nepericuloase, distanța minimă față de zonele de locuit este, de regulă, de minimum 500 m, în funcție de capacitate și tehnologie, cu posibilitatea ajustării prin studii de impact. -Pentru instalații de tratare și valorificare a deșeurilor (compostare, reciclare), zona de protecție sanitară este, în mod uzual, de 500–1000 m, în funcție de tipul procesului și de emisiile generate. -Pentru depozite temporare de deșeuri nepericuloase, distanțele minime sunt de minimum 500 m față de locuințe, cu condiția implementării măsurilor de protecție (impermeabilizare, control emisii, perdele vegetale). -Pentru baze operaționale de salubritate (garaje, ateliere), distanța minimă este de aproximativ 50–100 m față de zonele de locuit, în funcție de nivelul de zgomot și trafic generat. -Pentru stații și echipamente aferente rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie, gaze), zonele de protecție sunt stabilite prin normative tehnice specifice fiecărui tip de rețea și nu au o valoare unică generală. -Pentru stații de epurare, rezervoare și stații de pompare, zona de protecție sanitară este, de regulă, între 300 m și 500 m, în funcție de capacitate și tehnologie. -Pentru spații administrative și tehnice, nu se impune zonă de protecție sanitară specifică, acestea fiind considerate funcțiuni compatibile urban. Toate aceste distanțe pot fi ajustate pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății populației, cu avizul autorităților competente. Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRSD12.1; ZRSD14.3
---	--	--

UTR Gc2 – Gospodărie comunală – Cimitire

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Gc2
	Denumire	Gospodărie comunală - Cimitire
	Zonă funcțională dominantă	ZF13
	Denumire	Zona gospodăriilor comunale
	Subzonă Funcțională	SZF13.2
	Denumire	Cimitire



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cimitire reprezintă zona destinată activităților de înhumare și comemorare, având rolul de a asigura spațiile necesare pentru servicii funerare, în condiții de respect față de mediul construit și de cerințele de sănătate publică. Din punct de vedere urbanistic, această subzonă include parcele de înhumare, alei și circulații interne, spații verzi de reculegere, precum și construcții și amenajări aferente. Sunt admise construcții de tip cult, precum capele, biserici sau paraclise, destinate desfășurării serviciilor religioase, alături de spații administrative, anexe tehnice și facilități pentru întreținerea și funcționarea cimitirului. Organizarea zonei se realizează controlat, cu asigurarea acceselor, zonelor de protecție și integrării în contextul urban și peisager.
B1	Utilizări admise	- terenuri destinate înhumării (morminte, cavouri, urne); - alei și circulații interne pietonale și carosabile pentru deservirea cimitirului; - spații verzi și zone de reculegere, amenajate peisager; - construcții de tip cult, precum capele, biserici, paraclise, destinate serviciilor religioase; - spații pentru ceremonii funerare și servicii conexe (săli de priveghi); - anexe tehnice și gospodărești (depozite unelte, spații întreținere); - spații administrative pentru gestionarea cimitirului; - puncte de apă, iluminat public și alte echipamente tehnico-edilitare; - parcaje și accese pentru vizitatori și servicii funerare.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Crematoriile pot fi admise condiționat de amplasarea la distanțe corespunzătoare față de zonele de locuire, realizarea studiilor de impact asupra mediului și sănătății populației, precum și dotarea cu sisteme performante de filtrare a emisiilor și control al noxelor, astfel încât să nu genereze disconfort. Extinderile de cimitire existente pot fi admise condiționat de asigurarea zonelor de protecție sanitară conform legislației în vigoare, de existența studiilor hidrogeologice care să demonstreze lipsa riscului de contaminare a pânzei freatice și de integrarea peisageră a noilor suprafețe. Construcțiile de cult de dimensiuni mai mari (biserici, capele extinse) pot fi admise condiționat de asigurarea locurilor de parcare, organizarea circulațiilor și evitarea suprasolicitării infrastructurii locale, precum și de integrarea arhitecturală în ansamblul cimitirului. Spațiile pentru servicii funerare extinse (săli de ceremonii, spații administrative dezvoltate) pot fi admise condiționat de organizarea fluxurilor funcționale, separarea circulațiilor pietonale de cele auto și limitarea impactului asupra zonelor învecinate. Parcajele de capacitate mare pot fi admise condiționat de amplasarea astfel încât să nu afecteze zonele de reculegere și de asigurarea unui acces controlat, fără a genera disconfort pentru vecinătăți. Admiterea acestor funcțiuni este condiționată de obținerea avizelor specifice (DSP, mediu) și de demonstrarea respectării normelor sanitare și urbanistice aplicabile.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise activitățile industriale poluante sau cu impact major asupra mediului și locuire. Totodată orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"



C	Caracteristici ale parcelor	Forma și dimensiunile parcelor se vor stabili de către Primărie în funcție de nevoi, printr-un proiect de specialitate;
D	Amplasarea față de aliniament	Retragere față de aliniament : 5.0m
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va completa dacă este cazul.
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, acoperișuri tip terasă, culori neintegrate în peisajul local;
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe destinate amenajării cimitirelor cu spații verzi, respectând minim 20% din suprafața zonei; Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3,5m;
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirului sunt obligatorii și nu trebuie să depășească înălțimea de 2 m măsoarați de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejmuirii va avea înălțimea maximă de 1 m măsurată de la nivelul trotuarului. Aspectul împrejmuirii se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor. Se recomandă realizarea de împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu.
O	Procent ocupare terenului (POTmax)	POTmax 80% .
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.8



Q	Încadrare Zonele Reglementare Suplimentară (ZRS)	în de	Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică, zona de protecție sanitară pentru cimitire este de minimum 50 m față de zonele de locuit, măsurată de la limita cimitirului. În situațiile în care condițiile hidrogeologice sunt nefavorabile sau există risc de contaminare a pânzei freatice, această distanță poate fi majorată pe baza studiilor de specialitate (studiu hidrogeologic și aviz DSP).
			Amplasarea cimitirelor și extinderea acestora sunt condiționate de respectarea acestei zone de protecție, precum și de demonstrarea că nu există impact negativ asupra surselor de apă, solului și sănătății populației.. Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRSD14.3; ZRSD19.1; ZRS25

UTR Sv – Spații verzi publice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Sv
	Denumire	Spații verzi publice
	Zonă funcțională dominantă	ZF14
	Denumire	Zonă spații verzi, sport și agrement
	Subzonă Funcțională	SZF14.1
	Denumire	Spații verzi publice
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Spații verzi publice (SZF14.1 aferent ZF14 – zonă spații verzi publice, sport și agrement) reprezintă subzona destinată exclusiv amenajărilor peisagistice și spațiilor verzi de interes public, având rolul de a asigura cadrul natural pentru recreere pasivă, relaxare și echilibru ecologic în structura urbană. Din punct de vedere urbanistic, această subzonă include parcuri, scuaruri, grădini publice și alte amenajări peisagistice, organizate prin vegetație, alei pietonale, zone de odihnă și elemente decorative. Intervențiile sunt orientate către conservarea și dezvoltarea fondului vegetal, creșterea calității mediului urban și integrarea armonioasă în contextul construit.
B1	Utilizări admise	Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi, precum și amplasarea de spații de joacă pentru copii în orice subzonă funcțională. De asemenea, este permisă amplasarea panourilor publicitare care se integrează în atmosfera generală urbană și realizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară. Pot fi autorizate construcții și amenajări destinate activităților de loisir, sport și agrement. Pot fi amplasate funcțiuni specifice parcurilor, precum bănci, alei, pergole, oglinzi de apă, fântâni arteziene și mobilier urban. Construcțiile neautorizate amplasate pe spațiile verzi se demolează, iar terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile aferente fiind suportate de proprietarul construcției, conform art. 9 alin. (1) din Legea nr. 24/2007.



B2	Utilizări admise cu condiționări	Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului drumului. Se pot amenaja locuri speciale pentru picnic exclusiv în arealele special amenajate, conform legislației în vigoare. Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare și spații pentru întreținere, numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu condiția ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, conform art. 18 alin. (7) din Legea nr. 24/2007. Transplantarea arborilor și arbuștilor se realizează numai cu acordul administrației publice locale și al Agenției pentru Protecția Mediului competente, conform art. 9 alin. (2) din Legea nr. 24/2007.
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc și individuale, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	Legea nr. 24/2007 și reglementările asociate definesc categoriile funcționale, dar nu impun suprafețe minime standardizate. Scurturile sunt spații verzi de dimensiuni reduse, de regulă sub 3.000 mp (0,3 ha), amplasate în zone construite, la intersecții sau între fronturi, cu rol decorativ și de odihnă. Grădinile publice au, în mod uzual, suprafețe între aproximativ 0,3 ha și 3 ha, fiind spații amenajate peisagistic pentru recreere pasivă și utilizare de proximitate. Parcurile sunt spații verzi de dimensiuni mai mari, de regulă peste 3 ha, cu funcțiuni complexe de recreere, vegetație consistentă și organizare peisageră amplă.
D	Amplasarea față de aliniament	Orice intervenție asupra parcelei se va retrage cu 3.0m față de limita cadastrală
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Orice intervenție asupra parcelei se va retrage cu 3.0m față de limita cadastrală
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va completa dacă este cazul.
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Se va asigura un loc de parcare la 100 mp amenajați de spațiu verde; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului cu o retragere de 1.0m față de aliniament. Perimetral parcării se va asigura un culoar de minim 1.0m destinat circulației pietonale;
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P



K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, acoperișuri tip terasă, culori neintegrate în peisajul local;
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va asigura un minim de 90% de spațiu verde plantat
N	Împrejmuiri	Se recomandă realizarea unor împrejmuiri transparente sau din garduri vii.
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	POTmax 10%
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.1
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRSD09.1; ZRSD10.1; ZRSD14.1; ZRSD14.2; ZRSD14.3; ZRS24

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	Zonă spații verzi, sport și agrement
	Subzonă Funcțională	SZF14.2
	Denumire	Spații destinate sportului și agrementului



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Spații verzi publice SZF14.1 aferent ZF14 – zonă spații verzi publice, sport și agrement) reprezintă subzona destinată exclusiv amenajărilor peisagistice și spațiilor verzi de interes public, având rolul de a asigura cadrul natural pentru recreere pasivă, relaxare și echilibru ecologic în structura urbană. Din punct de vedere urbanistic, această subzonă include parcuri, scuaruri, grădini publice și alte amenajări peisagistice, organizate prin vegetație, alei pietonale, zone de odihnă și elemente decorative. Intervențiile sunt orientate către conservarea și dezvoltarea fondului vegetal, creșterea calității mediului urban și integrarea armonioasă în contextul construit.
B1	Utilizări admise	Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi, precum și amplasarea de spații de joacă pentru copii în orice subzonă funcțională. De asemenea, este permisă amplasarea panourilor publicitare care se integrează în atmosfera generală urbană și realizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară. Pot fi autorizate construcții și amenajări destinate activităților de loisir, sport și agrement. Pot fi amplasate funcțiuni specifice parcurilor, precum bănci, alei, pergole, oglinzi de apă, fântâni arteziene și mobilier urban. Construcțiile neautorizate amplasate pe spațiile verzi se demolează, iar terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile aferente fiind suportate de proprietarul construcției, conform art. 9 alin. (1) din Legea nr. 24/2007. Se autorizează construcție de terenuri sportive și baze sportive:
B2	Utilizări admise cu condiționări	Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului drumului. Se pot amenaja locuri speciale pentru picnic exclusiv în arealele special amenajate, conform legislației în vigoare. Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare și spații pentru întreținere, numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu condiția ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, conform art. 18 alin. (7) din Legea nr. 24/2007. Transplantarea arborilor și arbuștilor se realizează numai cu acordul administrației publice locale și al Agenției pentru Protecția Mediului competente, conform art. 9 alin. (2) din Legea nr. 24/2007.
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc și individuale, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"



C	Caracteristici ale parcelor	Forma și dimensiunile parcelor se vor stabili de către Primărie în funcție de nevoi, printr-un proiect de specialitate; Amenajările aferente sunt definite prin standarde tehnice și regulamente ale federațiilor sportive, utilizate în practică și în documentațiile de urbanism. Dimensiuni uzuale pentru terenuri de sport în aer liber: - teren fotbal: 90–120 m lungime și 45–90 m lățime (uzual 105 x 68 m pentru competiții); - teren minifotbal: aproximativ 40 x 20 m; - teren tenis: 23,77 x 10,97 m (dublu); - teren baschet: 28 x 15 m; - teren handbal: 40 x 20 m; - teren volei: 18 x 9 m. Pentru amplasarea urbanistică, este obligatoriu să se prevadă și zone de siguranță în jurul terenului (de regulă 2–5 m), precum și spații pentru circulații, echipamente și eventuale tribune. Dimensiunile exacte se stabilesc în funcție de nivelul de utilizare (recreativ sau competițional) și trebuie corelate cu normativele specifice fiecărui sport.
D	Amplasarea față de aliniament	Orice intervenție asupra parcelei se va retrage cu 3.0m față de limita cadastrală
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Orice intervenție asupra parcelei se va retrage cu 3.0m față de limita cadastrală
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va completa dacă este cazul.
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Se va asigura un loc de parcare la 100 mp amenajați de spațiu verde; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului cu o retragere de 1.0m față de aliniament. Perimetral parcării se va asigura un culoar de minim 1.0m destinat circulației pietonale;
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, acoperișuri tip terasă, culori neintegrate în peisajul local;
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va asigura un minim de 30% de spațiu verde plantat



N	Împrejurimi	Se recomandă realizarea unor împrejurimi transparente sau din garduri vii.
O	Procent de ocupare terenului (POTmax)	POTmax 50 %
P	Coeficient de utilizare terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRSD09.1; ZRSD10.1; ZRSD14.3

UTR Ztu – Zonă cu activități turistice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Ztu
	Denumire	Turism rural și ocazional
	Zonă funcțională dominantă	ZF10
	Denumire	Zonă comerț și servicii
	Subzonă Funcțională	SZF10.1
	Denumire	Turism rural și ocazional
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Turism rural și ocazional reprezintă zone destinate dezvoltării activităților turistice de mică amploare, integrate armonios în cadrul natural sau în proximitatea obiectivelor de interes istoric și cultural. Acestea sunt compuse preponderent din pensiuni turistice, unități de cazare familiale și amenajări turistice de dimensiuni reduse, adaptate specificului local. Zona valorifică atât patrimoniul construit (monumente istorice, situri culturale), cât și peisajul natural deosebit, oferind facilități pentru recreere, agrement și turism ocazional. Construcțiile sunt caracterizate prin regim de înălțime redus și arhitectură inspirată din tradiția locală, utilizând materiale și soluții compatibile cu mediul înconjurător. Amenajările turistice includ spații de relaxare, trasee pietonale, zone de belvedere sau facilități pentru activități în aer liber, fără a afecta echilibrul natural.
B1	Utilizări admise	Locuire individuală, Pensiuni turistice, Hoteluri, Ansambluri SPA, Amenajări publice în zona cadrului natural
B2	Utilizări admise cu condiționări	Comerț local, servicii, culte, cultură



B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12m; c) Adâncime minimă: 40 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageri față de aliniament : 5.0m față de străzile locale, 10.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageri posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 7 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție. Accesele principale pentru clienți vor fi clar marcate și conectate direct la rețeaua rutieră majoră, fiind corelate cu zonele de parcare destinate publicului.
I	Staționarea autovehiculelor	Se va amenaja un loc de parcare / numărul de camere disponibile spre închiriat. Pentru locuințele individuale, parcajul se va realiza în interiorul parcelei.
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+2E+M pentru pensiuni și hoteluri respectiv P+1E pentru locuințe individuale, comerț și servicii; Înălțime maximă la cornișă / atic: 15.0 m, Înălțime maximă totală: 20.m pentru pensiuni și hoteluri, respectiv 8m la atic și o înălțime totală de 12m pentru locuințe individuale, comerț și servicii.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate. La 4 locuri de parcare configurate se va planta un arbore pe suprafața parcelei.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor avea un aspect unitar și reprezentativ. Se vor realiza, de regulă, din garduri transparente sau semitransparente (metal, lemn, combinații metal-lemn), montate pe un soclu opac din zidărie sau beton tencuit. Forma și structura împrejmuirilor vor fi simple, cu elemente verticale sau grilaje decorative discrete, evitându-se modelele masive sau ornamentația excesivă.; Soclul va avea o înălțime de aproximativ 0,30–0,60 m, iar înălțimea totală a împrejmuirii către stradă va fi, de regulă, 1,20–1,80 m. Sunt permise materiale precum metalul, lemnul, zidăria tencuită, piatra sau combinații ale acestora, cu finisaje de calitate și culori neutre.; Se interzic împrejmuirile din panouri prefabricate din beton nefinisat, tablă ondulată, plasă metalică neprotejată sau alte materiale improprii, precum și realizarea unor garduri opace sau cu înălțimi excesive care afectează imaginea spațiului public.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	POTmax 40% pentru pensiuni și hoteluri respectiv 35% pentru locuințe individuale, comerț și servicii.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	CUTmax = 1 pentru pensiuni și hoteluri respectiv 0,6 pentru locuințe individuale comerț și servicii



Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: nu este cazul
---	--	--

ANEXE



ANEXA A — GLOSAR DE TERMENI

Termen	Definiție
ALINIAMENTUL	Linia de demarcație dintre domeniul public și proprietățile private adiacente acestuia.
APROBARE	Opțiunea forului deliberativ al autorității competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile emise în prealabil. Prin actul de aprobare, documentațiile de urbanism dobândesc caracter obligatoriu în condițiile legii.
AVIZARE	Procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice, autorități, instituții sau al unui organism competent, având ca obiect soluțiile și reglementările cuprinse în documentațiile de urbanism.
ACTIVITĂȚI TERȚIARE	Activități din domeniul serviciilor, aparținând diferitelor categorii corespunzătoare 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, utilizat ca reper în situațiile în care reglementările urbanistice aplicabile stabilesc raportarea regimului de înălțime la configurația străzii.
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	Construcții cu caracter complementar funcțiunii de locuire, amplasate pe aceeași parcelă cu locuința și destinate unor utilizări auxiliare acesteia, precum gararea autovehiculelor, depozitarea gospodărească sau alte activități compatibile. Acestea se iau în considerare la calculul indicatorilor urbanistici în condițiile stabilite de legislația și reglementările urbanistice aplicabile.
BAZA DE DATE URBANE	Structură organizată de date și informații, inclusiv date geospațiale, utilizată pentru evidența, corelarea, administrarea și actualizarea informațiilor aferente documentației de urbanism și teritoriului reglementat prin P.U.G.
CARACTER DE REGLEMENTARE	Însușirea unei documentații de urbanism aprobate de a stabili reguli, condiții și parametri obligatorii pentru utilizarea terenurilor și autorizarea intervențiilor.
CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI	Ansamblu sau parte a unei zone urbane care grupează funcțiuni comerciale, manageriale, financiare, profesionale, turistice, de alimentație publică, culturale și alte servicii compatibile.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	Raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor nivelurilor unei construcții sau a construcțiilor existente și propuse pe o parcelă și suprafața totală a parcelei, calculat în condițiile legislației și reglementărilor urbanistice în vigoare.
COMERȚ	Activități și spații destinate comercializării bunurilor și produselor, care pot include centre comerciale, magazine, supermarketuri, comerț specializat, comerț de proximitate și alte forme de comerț compatibile cu reglementările zonei.



Termen	Definiție
COMERȚ EN GROS	Activități comerciale care presupun achiziționarea, depozitarea, sortarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianți, operatori economici sau alți utilizatori profesionali.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS	Activități intermediare de comercializare și depozitare cu rulaj relativ rapid, destinate în principal aprovizionării unităților comerciale și altor operatori economici.
CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU	Construcții autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, a căror durată de existență este limitată și precizată prin autorizația de construire.
DEMISOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului amenajat și care îndeplinește condițiile tehnice pentru încadrarea ca demisol potrivit reglementărilor aplicabile. În stabilirea regimului de înălțime se va respecta definiția tehnică în vigoare la data autorizării.
DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII	Modul de utilizare a terenului sau construcției, stabilit prin funcțiunea existentă legal sau prin funcțiunea permisă conform documentațiilor de urbanism aprobate și legislației aplicabile.
ECHIPAMENTE PUBLICE	Construcții, amenajări și dotări destinate satisfacerii unor necesități colective și furnizării unor servicii publice, precum unități de învățământ, sănătate, administrație, cultură, asistență socială și alte dotări de interes public.
ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC	Construcții, amenajări și dotări care satisfac un interes public sau comunitar, indiferent de forma de proprietate ori de finanțare, în condițiile legislației aplicabile.
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR	Înălțimea maximă admisă a construcției, exprimată în metri și/sau prin numărul de niveluri convenționale, măsurată potrivit regulilor stabilite prin prezentul R.L.U., fișa UTR și reglementările tehnice aplicabile.
INDICATORI URBANISTICI	Instrumente cantitative și calitative utilizate pentru controlul dezvoltării și al modului de ocupare și utilizare a terenului, incluzând, după caz, POT, CUT, regimul de înălțime, retragerile și ceilalți parametri prevăzuți prin documentația de urbanism.
MOBILIER URBAN	Elemente funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice, precum bănci, corpuri de iluminat, jardiniere, fântâni, coșuri de gunoi, rastele pentru biciclete, elemente de semnalizare și alte dotări destinate utilizării publice.
NIVEL	Spațiu construit suprateran sau subteran al unei construcții, delimitat de planșee și definit potrivit reglementărilor tehnice aplicabile.
PLATFORME LOGISTICE	Ansambluri de terenuri, construcții și amenajări destinate activităților de depozitare, distribuție, manipulare, transfer și organizare a fluxurilor de mărfuri, amplasate în raport cu infrastructurile de transport și cu reglementările urbanistice aplicabile.
PĂDURE URBANĂ	Suprafață cu vegetație forestieră sau arboricolă situată în interiorul ori în relație directă cu zona urbană, având funcții ecologice, climatice, peisagistice și recreative, în condițiile regimului juridic aplicabil terenului.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	Raportul dintre suprafața construită la sol a construcțiilor și suprafața totală a parcelei, exprimat procentual și calculat potrivit legislației și reglementărilor urbanistice în vigoare.



Termen	Definiție
PROTECȚIA MEDIULUI	Ansamblul măsurilor și acțiunilor privind prevenirea și limitarea degradării mediului, protejarea elementelor cadrului natural și construit, menținerea echilibrului ecologic și conservarea biodiversității.
PUNCT DE VEDERE AL EXPERTULUI ÎN URBANISM	Document de analiză tehnică prin care se examinează, în limitele competențelor profesionale ale specialistului, încadrarea unei situații sau propuneri în reglementările urbanistice aplicabile și relația acestora cu contextul teritorial, funcțional și morfologic.
STUDIUL DE FEZABILITATE (PENTRU DRUMURI PUBLICE)	Documentație tehnico-economică prin care sunt analizate și fundamentate soluțiile pentru realizarea unei investiții în infrastructura rutieră, în condițiile legislației privind investițiile publice și ale reglementărilor tehnice aplicabile.
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	Servicii, construcții și dotări destinate satisfacerii unor necesități colective și furnizării unor servicii de interes public, precum educație, sănătate, administrație, cultură, asistență socială și alte funcțiuni similare.
SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)	Activități profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale furnizate populației ori operatorilor economici, cu plată sau fără scop lucrativ, în condițiile reglementărilor aplicabile.
STRATEGIE DE DEZVOLTARE	Ansamblul direcțiilor, obiectivelor și măsurilor stabilite pe termen scurt, mediu și lung în vederea dezvoltării coerente și sustenabile a unei localități sau a unui teritoriu.
STUDIUL DE ÎNCADRARE	Studiu prin care se analizează relația unui amplasament sau a unei intervenții propuse cu reglementările urbanistice aplicabile și cu contextul urbanistic și teritorial în care acesta se situează.
SUBSOL	Nivel construit al unei clădiri amplasat sub nivelul terenului amenajat, încadrat ca nivel subteran potrivit reglementărilor tehnice aplicabile.
TERITORIU ADMINISTRATIV	Suprafața delimitată potrivit legii și aferentă unei unități administrativ-teritoriale – comună, oraș, municipiu sau județ – asupra căreia autoritățile administrației publice competente își exercită atribuțiile.
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)	Subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată în vederea aplicării unui set coerent de reglementări urbanistice, în raport cu caracteristicile funcționale, morfologice, parcelare și arhitectural-urbanistice.
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Parte a teritoriului pentru care, prin documentația de urbanism, este identificată sau stabilită o funcțiune dominantă existentă ori propusă.
ZONĂ PROTEJATĂ	Zonă naturală sau construită delimitată în vederea protejării unor valori de patrimoniu natural, cultural, arhitectural, urbanistic, arheologic sau peisager pentru care sunt instituite regimuri speciale de protecție.

ANEXA B — ABREVIERI



• Abreviere (și variante)	• Denumire	• Descriere (operațional, ajustabil)
• AC	• Autorizație de Construire	• Actul de autoritate în baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții, în condițiile legii.
• ADC	• Arie Construită Desfășurată	• Suma suprafețelor construite desfășurate ale nivelurilor unei clădiri, utilizată în determinarea indicatorilor urbanistici, după caz.
• ADI	• Asociație de Dezvoltare Intercomunitară	• Structură de cooperare a unităților administrativ-teritoriale pentru realizarea în comun a unor proiecte, servicii sau obiective de dezvoltare.
• ANPM	• Agenția Națională pentru Protecția Mediului	• Denumire utilizată în documentația de lucru pentru autoritatea națională competentă în domeniul protecției mediului; se corelează cu structura instituțională în vigoare la data aplicării.
• ANRE	• Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei	• Autoritatea competentă în domeniul reglementării energiei electrice și gazelor naturale.
• APAVIL	• APAVIL S.A.	• Operatorul serviciilor de alimentare cu apă și canalizare menționat în documentația PUG Orașul Horezu.
• APM	• Agenția pentru Protecția Mediului	• Autoritatea teritorială competentă în domeniul protecției mediului, potrivit cadrului instituțional aplicabil.
• APL	• Administrație Publică Locală	• Ansamblul autorităților administrației publice locale competente la nivelul unității administrativ-teritoriale.
• BNR	• Banca Națională a României	• Instituția centrală a sistemului monetar din România; abrevierea este utilizată, după caz, pentru referințe privind cursul de schimb.
• CAEN	• Clasificarea Activităților din Economia Națională	• Sistemul standard de clasificare a activităților economice utilizat în România.
• CF	• Carte Funciară	• Evidență publică privind situația juridică a imobilului și drepturile reale înscrise asupra acestuia.
• CNAIR	• Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere	• Compania responsabilă, potrivit competențelor legale, de administrarea infrastructurii rutiere de interes național.
• CU	• Certificat de Urbanism	• Act de informare prin care sunt comunicate regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil și cerințele aplicabile scopului solicitat.
• CUT / C.U.T.	• Coeficient de Utilizare a Terenului	• Indicator urbanistic care exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată luată în calcul și suprafața parcelei.
• DC	• Drum Comunal	• Drum public de interes local clasificat ca drum comunal.



• Abreviere (și variante)	• Denumire	• Descriere (operațional, ajustabil)
• DJ	• Drum Județean	• Drum public de interes județean.
• DN	• Drum Național	• Drum public de interes național.
• DN conducte	• Diametru Nominal	• Indicativ tehnic utilizat pentru exprimarea diametrului nominal al conductelor; sensul se diferențiază de abrevierea DN – Drum Național prin context.
• DNSH	• Do No Significant Harm – „A nu prejudicia în mod semnificativ”	• Principiu aplicabil investițiilor și proiectelor pentru care este solicitată demonstrarea faptului că nu sunt prejudiciate semnificativ obiectivele de mediu.
• DS	• Drum de Servitute	• Cale de acces privată constituită legal pentru deservirea uneia sau mai multor proprietăți.
• DSP	• Direcția de Sănătate Publică	• Autoritatea teritorială competentă în domeniul sănătății publice.
• DTAC	• Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire	• Ansamblul pieselor scrise și desenate care fundamentează solicitarea autorizației de construire, potrivit legislației aplicabile.
• DU	• Documentație de Urbanism	• Termen generic utilizat pentru documentațiile de urbanism, precum PUG, PUZ și PUD.
• EIA	• Environmental Impact Assessment / Evaluarea Impactului asupra Mediului	• Procedură de evaluare a efectelor unui proiect asupra mediului.
• GIS	• Geographic Information System / Sistem Informațional Geografic	• Sistem destinat organizării, gestionării, analizei și reprezentării datelor geospațiale aferente teritoriului și documentației PUG.
• HCL	• Hotărâre a Consiliului Local	• Act administrativ adoptat de Consiliul Local în exercitarea atribuțiilor sale.
• HG / H.G.	• Hotărâre a Guvernului	• Act normativ adoptat de Guvernul României în condițiile legii.
• IED	• Industrial Emissions Directive	• Directiva europeană privind emisiile industriale, relevantă pentru activitățile cu impact asupra mediului.
• INS	• Institutul Național de Statistică	• Instituția publică responsabilă pentru producerea și gestionarea statisticii oficiale în România.
• IP	• Instituții Publice	• Instituții și organisme care îndeplinesc atribuții și servicii de interes public.
• IS	• Indicatori Statistici	• Date cantitative utilizate pentru analiza fenomenelor demografice, sociale, economice sau teritoriale.



• Abreviere (și variante)	• Denumire	• Descriere (operațional, ajustabil)
• ISU	• Inspectoratul pentru Situații de Urgență	• Structura competentă în domeniul prevenirii și gestionării situațiilor de urgență, potrivit atribuțiilor legale.
• LEA	• Linie Electrică Aeriană	• Linie electrică amplasată aerian, utilizată pentru transportul sau distribuția energiei electrice.
• LMI	• Lista Monumentelor Istorice	• Inventarul oficial al monumentelor istorice clasate.
• MT / MTI	• Ministerul Transporturilor / Ministerul Transporturilor și Infrastructurii	• Autoritatea publică centrală competentă în domeniul transporturilor, potrivit organizării instituționale în vigoare.
• N/A	• Nu este cazul / Neaplicabil	• Indicativ utilizat atunci când o cerință, valoare sau reglementare nu se aplică situației analizate.
• NBS	• Nature-Based Solutions / Soluții bazate pe natură	• Soluții care utilizează procese naturale, vegetație și ecosisteme pentru gestionarea apei, adaptarea climatică, biodiversitate și îmbunătățirea mediului construit.
• NECP	• National Energy and Climate Plan	• Planul național integrat în domeniul energiei și schimbărilor climatice.
• NP	• Normativ de Proiectare	• Reglementare tehnică utilizată pentru proiectarea și verificarea construcțiilor sau amenajărilor.
• NZEB / nZEB	• Nearly Zero-Energy Building	• Clădire al cărei consum de energie este aproape egal cu zero, în sensul reglementărilor aplicabile privind performanța energetică.
• OG / O.G.	• Ordonanță a Guvernului	• Act normativ emis de Guvern în condițiile Constituției și ale legislației aplicabile.
• OMS	• Ordin al Ministrului Sănătății	• Act normativ emis de ministrul sănătății; în RLU este utilizată, între altele, abrevierea OMS nr. 119/2014.
• OUG / O.U.G.	• Ordonanță de Urgență a Guvernului	• Act normativ adoptat de Guvern în situațiile și condițiile prevăzute de Constituție.
• PATJ	• Plan de Amenajare a Teritoriului Județean	• Documentație de amenajare a teritoriului cu caracter director și strategic la nivel județean.
• PATN	• Plan de Amenajare a Teritoriului Național	• Documentație de amenajare a teritoriului cu caracter director și strategic la nivel național.
• PMUD	• Plan de Mobilitate Urbană Durabilă	• Document strategic privind dezvoltarea și organizarea mobilității persoanelor și mărfurilor într-o manieră durabilă.
• PNRR	• Planul Național de Redresare și Reziliență	• Cadru național de reforme și investiții aferent Mecanismului de redresare și reziliență.



• Abreviere (și variante)	• Denumire	• Descriere (operațional, ajustabil)
• POT / P.O.T.	• Procent de Ocupare a Terenului	• Indicator urbanistic care exprimă procentual raportul dintre suprafața construită la sol luată în calcul și suprafața parcelei.
• PUD / P.U.D.	• Plan Urbanistic de Detaliu	• Documentație de urbanism prin care sunt detaliate, în condițiile legii, reglementările urbanistice aplicabile unui amplasament.
• PUG / P.U.G.	• Plan Urbanistic General	• Documentația de urbanism prin care se stabilesc direcțiile și reglementările principale de dezvoltare spațială ale unei unități administrativ-teritoriale.
• PUZ / P.U.Z.	• Plan Urbanistic Zonal	• Documentație de urbanism cu caracter de reglementare specifică pentru o zonă determinată.
• PUZ/PUD	• Referință combinată – PUZ și/sau PUD	• Formulă utilizată atunci când prevederea poate privi unul dintre cele două tipuri de documentații, după caz.
• RA	• Rețea de Alimentare cu Apă	• Cod utilizat în inventarul RTE al PUG Horezu pentru rețeaua de alimentare cu apă.
• RC	• Rețea de Canalizare	• Cod utilizat în inventarul RTE al PUG Horezu pentru rețeaua de canalizare.
• RE	• Rețea de Alimentare cu Energie Electrică	• Cod utilizat în inventarul RTE al PUG Horezu pentru rețeaua de alimentare cu energie electrică.
• RG	• Rețea de Alimentare cu Gaze Naturale	• Cod utilizat în inventarul RTE al PUG Horezu pentru rețeaua de alimentare cu gaze naturale.
• RGU	• Regulamentul General de Urbanism	• Regulamentul aprobat prin H.G. nr. 525/1996, care stabilește reguli generale aplicabile documentațiilor și activității de urbanism.
• RH / RHmax	• Regim de Înălțime / Regim Maxim de Înălțime	• Numărul și configurația maximă a nivelurilor admise pentru construcții, în condițiile RLU și fișei UTR aplicabile.
• RLU / R.L.U.	• Regulament Local de Urbanism	• Componenta cu caracter de reglementare a documentației de urbanism prin care se stabilesc regulile aplicabile utilizării și construirii terenurilor.
• RPL	• Recensământul Populației și Locuințelor	• Recensământ utilizat ca sursă statistică pentru caracterizarea populației și locuirii; documentația Horezu utilizează RPL 2021.
• RTE	• Rețele Tehnico-Edilitare	• Indicativ utilizat în documentația PUG pentru rețelele și planșele aferente echipării tehnico-edilitare.
• SDL	• Strategie de Dezvoltare Locală	• Document strategic prin care sunt stabilite obiective și direcții de dezvoltare la nivel local.



• Abreviere (și variante)	• Denumire	• Descriere (operațional, ajustabil)
• SEA	• Strategic Environmental Assessment / Evaluare Strategică de Mediu	• Procedură de evaluare a efectelor asupra mediului ale planurilor și programelor.
• SEAU	• Stație de Epurare a Apelor Uzate	• Instalație destinată epurării apelor uzate înainte de evacuarea acestora în receptor, conform condițiilor aplicabile.
• SF	• Studiu de Fezabilitate	• Documentație tehnico-economică utilizată pentru fundamentarea unei investiții.
• SIRUTA	• Sistemul Informatic al Registrului Unităților Teritorial-Administrative	• Sistem de codificare și identificare statistică a unităților administrativ-teritoriale; pentru UAT Orașul Horezu documentația utilizează codul SIRUTA specific.
• SNTGN / S.N.T.G.N.	• Societatea Națională de Transport Gaze Naturale	• Denumirea societății naționale care operează sistemul de transport al gazelor naturale; în documentație apare S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.
• SP	• Suprafață Permeabilă	• Suprafață care permite infiltrarea apei în sol sau substrat și limitează scurgerea de suprafață.
• SPA	• Stație de Pompare a Apei	• Indicativ utilizat pentru instalațiile de pompare/repompare ale sistemului de alimentare cu apă.
• SRE	• Surse Regenerabile de Energie	• Surse de energie regenerabilă, precum energia solară, eoliană, hidroelectrică și alte surse definite de legislația aplicabilă.
• STAP	• Stație de Tratare a Apei Potabile	• Instalație destinată tratării apei în vederea furnizării apei potabile; în documentația Horezu este menționată STAP Olari.
• SUDS	• Sustainable Urban Drainage Systems / Sisteme Urbane de Drenaj Durabil	• Ansamblu de soluții pentru gestionarea sustenabilă a apelor pluviale prin retenție, infiltrare, încetinirea scurgerilor și soluții integrate în spațiul urban.
• SV	• Spațiu Verde și Plantat	• Suprafață cu vegetație și sol sau substrat care permite dezvoltarea vegetației, potrivit definiției utilizate în anexele RLU.
• SZF	• Subzonă Funcțională	• Nivel de detaliere al unei Zone Funcționale, pentru care sunt stabilite utilizări și reglementări urbanistice specifice.
• TRANSGAZ	• S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.	• Operatorul sistemului național de transport al gazelor naturale menționat în documentația PUG Horezu.
• UAT	• Unitate Administrativ-Teritorială	• Unitate de organizare administrativă a teritoriului României, potrivit legislației aplicabile.
• UE	• Uniunea Europeană	• Uniune politică și economică a statelor membre europene.



• Abreviere (și variante)	• Denumire	• Descriere (operațional, ajustabil)
• UNESCO	• United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization	• Organizația Națiunilor Unite pentru Educație, Știință și Cultură.
• UTR / U.T.R.	• Unitate Teritorială de Referință	• Subdiviziune urbanistică a teritoriului pentru care se aplică un set coerent de reglementări.
• ZCP	• Zonă Construită Protejată	• Zonă construită delimitată pentru care este instituit un regim specific de protecție a valorilor culturale, arhitecturale, urbanistice sau istorice.
• ZF	• Zonă Funcțională	• Nivel general al zonificării funcționale, definit prin funcțiunea dominantă existentă sau propusă.
• ZF/SZF	• Referință combinată – Zonă Funcțională / Subzonă Funcțională	• Formulă utilizată atunci când o prevedere se referă la unul sau la ambele niveluri ale zonificării funcționale.
• ZRS	• Zonă de Reglementare Suplimentară	• Zonă care se suprapune peste zonificarea funcțională și instituie protecții, riscuri, servituți, condiționări, restricții sau interdicții suplimentare.
• ZRSD	• Zonă de Reglementare Suplimentară Detaliată	• Nivel de detaliere al unei ZRS, utilizat atunci când în cadrul acesteia sunt necesare regimuri sau condiții diferențiate.
• ZUF	• Zonă Urbană Funcțională	• Teritoriu funcțional organizat în jurul unui centru urban și al localităților cu care acesta întreține relații semnificative de mobilitate, servicii și activități socio-economice.