

**FISA PROIECTULUI**

Proiect nr. : **294/2006**

Denumirea lucrarii : **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL  
AL COMUNEI DOBRIN**

Beneficiar : **PRIMARIA COMUNEI DOBRIN**

Proiectant : **S.C. ART PROIECT S.R.L.  
mun. Zalau, str. Parcului nr. 4, jud. Salaj  
Tel. 0260/662004**

Sef proiect : **arh. Nejur Mircea**

Data intocmirii : **2007**

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care raspunde	Semnat.
1.	Nejur Mircea	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
2.	Nejur Doina	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
3.	Muzeul Judetean de Istorie si Arta	Istorici si arheologi	studiu istoric	
4.	Penea Ionel	profesor	studiu arhivistic	
5.	Sabau D. S.C. BLACK-LINE S.R.L.	inginer	studiu topografic	
6.	Bereczky Elisabeta	inginer geolog	studiu geologic	
7.	Prodan Vasile	inginer	reglementari edilitare	
9.	Bogoly Adalbert	s. inginer	reglementari edilitare	

Zalau, noiembrie 2007

**BORDEROU**

1.	FISA PROIECTULUI	pag. 1
2.	BORDEROU	pag. 2
3.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 3
4.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII	pag. 4
5.	DISPOZITII GENERALE	pag. 6
6.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	pag. 9
7.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 33
8.	PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN	pag. 35
9.	BORDEROUL FISELOR	pag. 37

**LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE  
A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

<b>C</b>	ZONA CENTRALA
<b>LM</b>	ZONA DE LOCUIT MIXTA, CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE
<b>LL</b>	ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE REALIZATE (SAU PROPUSE) PE BAZA UNOR PLANURI PRESTABILITE CA TRAMA STRADALA SI/SAU LOTIZARE
<b>LC</b>	ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MICI (max. P+1) DISPUSE PE ALINIAMENT SAU RETRASE DE PE ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU
<b>IS</b>	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
<b>ID</b>	ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
<b>A</b>	ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
<b>SP</b>	ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT
<b>GCI</b>	ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
<b>TE</b>	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO- EDILITARE
<b>TR</b>	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

## **LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII**

### **1. ABREVIERI**

<b>PUG</b>	PLAN URBANISTIC GENERAL
<b>PUZ</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<b>PUD</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<b>RGU</b>	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
<b>RB</b>	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
<b>RLU</b>	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
<b>UTR</b>	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
<b>POT</b>	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
<b>CUT</b>	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
<b>HGR</b>	HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI
<b>OG</b>	ORDONANTA GUVERNAMENTALA
<b>MLPAT</b>	MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
<b>MTCT</b>	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI
<b>MDLPL</b>	MINISTERUL DEZVOLTARII, LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUINTELOR
<b>CNMASI</b>	COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE
<b>CU</b>	CERTIFICAT DE URBANISM
<b>PAC</b>	PROIECT PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

<b>PSI</b>	NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR
<b>DN</b>	DRUM NATIONAL
<b>DJ</b>	DRUM JUDETEAN
<b>DC</b>	DRUM COMUNAL
<b>P+(...)</b>	PARTER + (...) ETAJE

## 2. DEFINITII

- 1. ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii activitatilor din economia nationala.
- 2. INSTITUTII SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier - crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier, etc.
- 3. SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o gama larga de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comert, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanta, servicii pentru intreprinderi, etc.).
- 4. COMERT EN GROS** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.
- 5. COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta, centre de cartier.
- 6. IMM** = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:
  - unitati micro - sub 10 angajati;
  - unitati mici - intre 10 si 100 angajati;
  - unitati mijlocii - intre 100 si 500 angajati;

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreg teritoriul localitatii.

R.L.U. detaliaza prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, aplicandu-le la situatia concreta a localitatii studiate.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.G., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numarului si a datei aprobarii).

### 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei; republicat

- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea III - a - zone protejate
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national; republicata
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice; republicata
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata cu:
  - Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;
  - Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;
- Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;

- Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;
- Hotararea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- Legea nr. 363/2006 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea I - Retele de Transport
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice
- Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului

### **3. Domeniul de aplicare**

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este zona intravilana a fiecarei localitati componente a comunei Dobrin. P.U.G. impreuna cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorii de terenuri in limitele teritoriului intravilan.

R.L.U. constituie partea descriptiva operationala a P.U.G.-ului care detaliaza reglementari concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico-edilitara, caile de comunicatii cat si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se coreleaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

- **NOTA:**

1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole, pe cele cu destinatie forestiera, in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvelor lacurilor, in zonele cu valoare peisagistica si respectiv in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural, situate in extravilanul localitatilor componente ale comunei, se supune prevederilor articolelor 3,5,7,8 si 9 din Regulamentul General de Urbanism, aceste suprafete de teren sunt evidentiata in plansa de incadrare in teritoriul administrativ, parte integranta a P.U.G.

2. Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitutea de utilitate publica (protectie sanitara a surselor de apa, retelelor, etc.) construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din R.G.U. nr. 525/1996.



## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in intravilanul comunei Dobrin urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- inlocuirea fondului construit existent necorespunzator;
- modernizarea fondului construit existent cu interventii in organizarea functionala si imbunatatirea nivelului de echipare edilitara;
- conservarea si intretinerea constructiilor valoroase fara interventii spatiale si functionale;
- amenajari de spatii verzi, cai de comunicatii, echipare edilitara, etc.

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.G. si regulamentului aferent.

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul II, Sectiunea I:

#### **ART. 4**

##### *Terenuri agricole din intravilan*

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor; cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament;

(2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;
- c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

(3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

## **ART. 5**

### *Suprafete impadurite*

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

(2) Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

## **ART. 6**

### *Resursele subsolului*

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

## **ART. 7**

### *Resurse de apa si platforme meteorologice*

(1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurile de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

(3) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

(4) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

## **ART. 8**

### *Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate*

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc.-, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu

avizul conform al Ministerului Mediului si Dezvoltarii Durabile si al Ministerului Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Locuintelor.

#### **ART. 9**

##### *Zone construite protejate*

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Locuintelor.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura Culte si Patrimoniul Cultural National Salaj.

(3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

In conformitate cu Ordonanta nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, cat si cu Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000, toate lucrarile de construire care afecteaza suprafata solului si subsolul in zonele cu patrimoniu arheologic, indiferent daca se executa in intravilanul sau extravilanul localitatilor si indiferent de forma de proprietate a terenului, se pot efectua numai dupa descarcarea de sarcina arheologica a zonei afectata de lucrari sau, dupa caz, sub supraveghere arheologica.

Descarcarea de sarcina arheologica a zonei afectate de lucrari este confirmata de Certificatul de descarcare de sarcina arheologica emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor (Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Salaj) in conformitate cu prevederile art. 5, alin. (3) si (5) din Ordonanta.

Indiferent de gradul de interes al zonelor (national sau local), in vederea autorizarii lucrarilor de construire este necesar avizul prealabil si certificatul de descarcare de sarcina arheologica, dupa caz, al Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Salaj.

Cercetarea arheologica se poate face numai pe baza autorizatiei de cercetare emisa de Ministerul Culturii si Cultelor.

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul II, Sectiunea II,

#### **ART. 10**

##### *Expunerea la riscuri naturale*

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

(3) In toate unitatile teritoriale de referinta ale prezentului regulament se va tine seama de conditionarile precizate in Studiul geotehnic elaborat pentru fiecare constructie in parte.

#### **ART. 11**

##### *Expunerea la riscuri tehnologice*

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, caile de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **ART. 12**

##### *Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice*

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

#### **ART. 13**

##### *Asigurarea echiparii edilitare*

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

#### **ART. 14**

##### *Asigurarea compatibilitatii functiunilor*

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr. 1 la prezentul regulament.

#### **ART. 15**

##### *Procentul de ocupare a terenului*

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depasesca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

## **ART. 16**

### *Lucrari de utilitate publica*

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea I,:

### **ART. 17**

#### *Orientarea fata de punctele cardinale*

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

### **ART. 18**

#### *Amplasarea fata de drumurile publice*

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)

c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

### **ART. 23**

#### *Amplasarea fata de aliniament*

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale, in urmatoarele cazuri:

- inscriere in regimul de aliniere existent;
- obtinerea unor distante de protectie in cazul unor artere de mare circulatie;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul unor parcele cu forma

geometrica neregulata;

(2) in ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat (zona-subzona-UTR) se mentioneaza conditiile de aliniere a noilor constructii.

#### **ART. 24**

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil articolele 612, 613, 614, 615:

- distanta de la fata zidului sau linia balconului fata de limitele laterale sau cea posterioara a parcelei, trebuie sa fie:

- minim 1.90 m in cazul prevederii de usi si ferestre cu inaltimea parapetului mai mica de 1.80 m;
- minim 0.60 m in cazul prevederii de ferestre cu inaltimea parapetului egal sau mai mare de 1.80 m;
- se va respecta concomitent si distanta necesara pentru scurgerea apelor meteorice pe terenul nou construit (functie de latimea streasinii) si distanta necesara pentru a nu umbri cladirea vecina, care trebuie sa fie minim jumătate din inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3.00 m;
  - distanta se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00 m in cazul in care fatadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre apartinatoare unor incaperi auxiliare (depozite, bai, etc.)
  - distanta poate fi reduisa la 0.00 m, cand cladirea noua se lipeste de un calcan al cladirii vecine;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

##### *(2) Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceiasi parcela*

- Distanta minima intre doua cladiri nealaturate, pe aceiasi parcela, trebuie sa fie egala cu jumătatea din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3.00 m.

##### *(3) Amplasarea anexelor in cazul locuintelor individuale si colective mici in zonele fara infrastructura tehnico- edilitara*

- Anexele gospodaresti nepoluante (miros, zgomot) cum ar fi soproane pentru lemne, bucatarii de vara, magazii, sura etc. se pot amplasa alipite fata de locuinte sau la distantele specificate la punctele a si b.

- Anexele gospodaresti poluante cum ar fi cotete pentru pasari si animale mici, latrine uscate, etc. se vor amplasa la min. 10.00 m de cea mai apropiata locuinta invecinata, si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

*(4) Amplasarea adaposturilor (grajduri) pentru cresterea animalelor in cazul locuintelor individuale in zonele semirurale si rurale*

Adaposturile (grajduri) pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) se vor amplasa la min. 10.00 m de cea mai apropiata locuinta invecinata, si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor. (Ordinul Ministrului Sanatatii 536/1997, art. 16). Aceste constructii este interzis a fi amplasate in mediul urban.

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea II:

#### **ART. 25**

##### *Accese carosabile*

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) Accesele trebuie indepartate cat mai mult posibil de intersectii.

(6) Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

(7) In cazul unor reparcelari se vor mentiona conditiile de realizare a acceselor.

#### **ART. 26**

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea III,:

## **ART. 27**

### *Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente*

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

c) conditiile de realizare ale sistemelor individuale de echipare edilitare sunt:

- *Asigurarea apei potabile*

**In situatia in care, localitatea sau zona respectiva nu dispune de retea publica de distributie**, se admite alimentarea cu apa din fantani, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si a protectiei sanitare in raport cu posibile surse vecine de poluare.

In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10.0 m, fantana trebuie amplasata la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi, etc. (Ordinul Ministrului Sanatatii 536/1997. art. 27).

- *Asigurarea canalizarii menajere*

**In situatia in care, localitatea sau zona respectiva inca nu dispune de retea publica de canalizare menajera**, se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup (prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile), vidanjul va fi descarcat in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

Bazinul vidanjabil va fi amplasat la distanta minima de 10 m fata de cea mai apropiata locuinta. (Ordinul Ministrului Sanatatii 536/1997, art. 33, 34)

- *Asigurarea canalizarii pluviale*

Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora.

**In absenta retelei pluviale**, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice cad in sarcina exclusiva a proprietarilor.

- *Asigurarea energiei electrice*

Conform avizului S.C.Electrica SA.

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

- *Colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide*

Primaria va elabora **Regulamentul de salubritate** pentru fiecare localitate apartinatoare a comunei, si va organiza colectarea centralizata a deseurilor solide, asigurand transportul lor la rampele de gunoi amenajate. Se vor respecta prevederile legislative specifice.



## **ART. 28**

### *Realizarea de retele edilitare*

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

## **ART. 29**

### *Proprietatea publica asupra retelelor edilitare*

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea IV:

## **ART. 30 -**

### *Parcelarea*

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de min. 8 m pentru cladiri insiruite si de min. 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

d) in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de min. 12 m pentru cladiri cuplate si de min. 15 m pentru cladiri izolate;

e) conditiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forma regulata, cat si celor cu forma neregulata.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

## **ART. 31**

### *Inaltimea constructiilor*

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeași parte a strazii.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

#### **ART. 32 -**

##### *Aspectul exterior al constructiilor*

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

(2) Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea V:

#### **ART. 33**

##### *Parcaje*

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

(3) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

#### **ART. 34**

##### *Spatii verzi si plantate*

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la prezentul regulament.

#### **ART. 35**

##### *Imprejmuiri*

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

## **CAP. 4**

### *Dispozitii finale*

#### **ART. 37**

Destinatia unui teren sau a unei constructii.

In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

#### **ART. 40**

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integranta din prezentul regulament.

## **ANEXA 1**

### *AMPLASAREA*

*constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii*

1.1. - Constructii administrative

1.1.10 - Sedii de primarii

Amplasament: municipii, orase sau comune, in zona centrala.

1.1.11 - Sedii de partid - filiale

Amplasament: municipii, orase, resedinte de comune, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.

1.1.12 - Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orase, resedinte de comuna, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: minicipii, orase, resedinte de comuna, in zona centrala, pe principalele artere de circulatie sau in zone de interes.

1.2. - Constructii financiar - bancare

1.2.2 - Sedii de banci - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii si orase, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.

1.2.3 - Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri

Amplasament: in zona centrala/de interes.

1.3. - Constructii comerciale

1.3.1 - Comert nealimentar

Amplasament: in zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general

Amplasament: in zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea in vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: in zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea in vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

1.3.4 - Piata agroalimentara

Amplasament: in zona de interes comercial sau min. 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala.

### 1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternice poluate;

### 1.3.6 - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

### 1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

### 1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale.

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului;

## 1.4. - Construcții de cult

### 1.4.1 - Lacase de cult

Amplasament: alăturarea de lacase de cult noi în incintă sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

### 1.4.2 - Mănăstiri

### 1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale;

### 1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale;

## 1.5. - Construcții de cultură

### 1.5.1 - Expoziii

### 1.5.2 - Muzee

### 1.5.3 - Biblioteci

### 1.5.4 - Cluburi

### 1.5.5 - Sali de reuniune

### 1.5.6 - Cazinouri

### 1.5.7 - Case de cultură

### 1.5.8 - Centre și complexe culturale

### 1.5.9 - Cinematografe

### 1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

### 1.5.11 - Sali polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement;

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante;

### 1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

## 1.6. - Construcții de învățământ

1.6.1 - Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta max. de parcurs 500 m.

1.6.2 - Scolii primare

1.6.3 - Scolii generale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Scolii postliceale

1.6.6 - Scolii profesionale

Amplasament: in zonele si cartierele de locuit; distanta maxima de parcurs 1000 m.

1.7. - Constructii de sanatate

1.7.2 - Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru sanatate, in functie de profilul spitalului).

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.4 - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice)

Amplasament: in zone extraorasenesti, in zone in care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

1.7.8 - Alte unitati (centre de recoltare preventiva sange, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, in functie de profilul unitatii.

1.7.9 - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ...,n grupe)

Amplasament: in cadrul unor constructii publice/locuinte.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

- se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil;

1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: in general in zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.8. - Constructii si amenajari sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.4 - Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinta in zonele rezidentiale sau in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicarii

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9. - Constructii de agrement

1.9.1 - Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: in cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.10. - Constructii de turism

1.10.1 - Hotel \*\_\*\*\*\*\*

1.10.2 - Hotel - apartament \*\_\*\*\*\*\*

1.10.3 - Motel \*\_\*\*

1.10.4 - Vile \*\*\_\*\*\*\*\*

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice;

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu);

1.10.5 - Bungalouri \*\_\*\*\*

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.

1.10.6 - Cabane categoria \*\_\*\*\*

Amplasament: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

1.10.7 - Campinguri \*\_\*\*\*\*

1.10.8 - Sate de vacanta \*\*\_\*\*\*

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile).

1.10.11 - Constructii de locuinte

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## **ANEXA 2**

### ***PROCENTUL***

#### ***de ocupare a terenurilor***

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1. - Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidentiale

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale

- pentru cele existente - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

2.2. - Conditii de amplasare in cadrul terenului

2.2.1 - Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni

Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7, 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0.6 mp/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Constructii de invatamant

Amplasarea organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori;

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curti recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total

2.2.3 - Constructii de sanatate

Amplasamentul organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ de protectie;

Capacitatea constructiilor cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de min. 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru crese speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zone verde de parc si alei;

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20%.

#### 2.2.4 - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje;

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi;

2.2.5 - Constructiile si amenajarile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10, si 1.11 vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate.

### **ANEXA 3**

#### *ORIENTAREA*

##### *constructiilor fata de punctele cardinale*

#### 3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar- bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

#### 3.2. - Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

#### 3.3. - Constructii de cult



Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

#### 3.4. - Constructii de cultura

3.4.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

#### 3.5. - Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

#### 3.6. - Constructii de sanatate

3.6.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

#### 3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

#### 3.8. - Constructii de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

#### 3.9. - Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

#### 3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

## ANEXA 4

### ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

#### 4.1. - Constructii administrative

##### 4.1.1 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

\* accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

\* accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

\* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial;

4.1.2 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

#### 4.2. - Constructii financiar bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar - bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

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

#### 4.3. - Constructii comerciale

4.3.1 - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

4.3.2 - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### 4.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

#### 4.5. - Constructii de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria a III-a;

#### 4.6. - Constructii de invatamant

4.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

4.7. - Constructii de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- \* strazi de categoria a IV-a de deservire locala;

- \* strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- \* cu o banda de circulatie de 3.5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;

- \* cu doua benzi de circulatie de 7.0 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10.0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. - Constructii si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- \* circulatia carosabila separata de cea pietonala;

- \* alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7.0 m latime;

- \* alei carosabile de circulatie curenta de min. 3.5 m latime;

- \* alei carosabile de serviciu si intretinere de min. 6.0 m latime;

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si intretinere.

4.10. - Constructii de turism

4.10.1 - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25.0 m, vor avea o latime minima de 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Constructii de locuinte

4.11.1 - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;

- \* acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- \* alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

\* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.2 - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

\* accese carosabile pentru locatari;

\* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de 30 m pana la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.3 - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

\* accese carosabile pentru locatari;

\* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* accese la parcaje si garaje;

4.12. - Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3.0 m si o inaltime de 3.5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

## **ANEXA 5**

### **PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile:

5.1. Constructii administrative

5.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariati;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

5.1.2 - pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati;

5.2. - Constructii financiar - bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de constructii financiar - bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariatii si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2 - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariatii pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

5.3. - Constructii comerciale

5.3.1 - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

\* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

\* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;

\* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600 - 2 000 mp;

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa;

5.3.3 - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Constructii culturale

5.5.1 - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-12 locuri in sala;

5.6. - Constructii de invatamant

5.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru invatamantul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare.

5.7. - Constructii de sanatate

5.7.1 - Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

#### 5.8. - Constructii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane;

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

#### 5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

#### 5.10. - Constructii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

#### 5.11. Constructii de locuinte

5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

\* cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

\* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;

\* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

#### 5.12 - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

\* activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

\* activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

\* activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp;

5.13. Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

## **ANEXA 6**

### *SPATII VERZI SI PLANTATE*

## 6.1. Constructii administrative si financiar- bancare

6.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, min. 15% din suprafata terenului.

6.1.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, min. 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate din planuri urbanistice.

## 6.2. Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.

## 6.3. Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

## 6.4. - Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

## 6.6. Constructii de sanatate

6.6.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantatii in interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav;

6.6.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

## 6.7. - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, min. 30% din suprafata totala a terenului.

## 6.8. Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

## 6.9. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

## 6.10. - Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

<b>C</b>	ZONA CENTRALA
<b>LM</b>	ZONA DE LOCUIT MIXTA, CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE
<b>LL</b>	ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE REALIZATE (SAU PROPUSE) PE BAZA UNOR PLANURI PRESTABILITE CA TRAMA STRADALA SI/SAU LOTIZARE
<b>LC</b>	ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MICI (max. P+1) DISPUSE PE ALINIAMENT SAU RETRASE DE PE ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU
<b>IS</b>	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
<b>ID</b>	ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
<b>A</b>	ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
<b>SP</b>	ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT
<b>GCI</b>	ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
<b>TE</b>	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO- EDILITARE
<b>TR</b>	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

Teritoriile intravilane ale localitatilor componente ale comunei au fost impartite in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.) in conformitate cu delimitarile de zonificare functionala stabilite in sectiunea corespunzatoare a P.U.G. - ului.

U.T.R. - ul este o reprezentare conventionala, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Pe langa functiunea predominanta a zonei, celelalte criterii de diviziune in U.T.R.- uri au fost omogenitatea intervalului construit, necesitatea elaborarii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu si posibilitatea folosirii unor limite fizice existente in teren (strazi, limite cadastrale, cursuri de apa, etc.).

In unele cazuri U.T.R. - urile contin portiuni (incinte, loturi, amplasamente) nuanstate ca mod de utilizare functionala, denumite subzone cu functionalitate distincta.

U.T.R. - urile au fost precizate printr-un **indicativ zonal** relativ la functionalitatea predominanta a terenului in speta.



Documentatia R.L.U. este structurata in parte descriptiva si parte grafica auxiliara.

Partea descriptiva contine **Reguli de baza** privind modul de ocupare a terenurilor, elaborate pe baza R.G.U. si **Fisele de prescriptii specifice** aferente fiecarui U.T.R.

In partea grafica sunt identificate toate U.T.R. - urile descrise in plansa de ansamblu a fiecarei localitati.

## **IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

### **STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI**

#### **1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

- Art. 1 - Tipuri de subzone functionale
- Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei
- Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

- Art. 4 - Utilizari permise
- Art. 5 - Utilizari permise cu conditii
- Art. 6 - Interdictii temporare:
- Art. 7 - Interdictii permanente

#### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

##### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale
- Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice
- Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR
- Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament
- Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei

##### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- Art. 13 - Accese carosabile
- Art. 14 - Accese pietonale

##### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

- Art. 15 - Racordarea la retelele existente
- Art. 16 - Realizarea de retele noi

Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art. 19 - Inaltimea constructiilor

Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Art. 22 - Parcaje

Art. 23 - Spatii verzi

Art. 24 - Imprejmuiri

**BORDEROUL FISELOR**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Simbol UTR</b>	<b>Pagina</b>
1.	C	38
2.	LM	42
3.	LL	46
4.	LC	50
5.	IS	54
6.	ID	58
7.	A	62
8.	SP	65
9.	GCI	68
10.	TE	71
11.	TR	74

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
C

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

C reprezinta zona centrala a localitatilor Dobrin, Deleni, Doba, Naimon, Sincraiu Silvaniei si Verveghiu, reprezentand zone de maxim interes urbanistic pentru cele sase localitati. Pentru aceste suprafete se recomanda in masura posibilitatilor intocmirea unor planuri urbanistice zonale pe baza carora sa se detalieze toate prevederile urbanistice si in baza acestora sa se elibereze autorizatiile de construire.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- functiuni publice reprezentative de importanta zonala si locala;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- functiuni publice si servicii de interes zonal si local;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- rezidentiale si complementare functiunii de locuire;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- institutii publice;
- cladiri de cult;
- sedii bancare si de schimb valutar;
- pensiuni si alte functiuni de cazare turistica;
- birouri;
- servicii colective si personale;
- spatii comerciale, alimentatie publica;
- agentii;
- ateliere manufacturiere nepoluante;
- cladiri de locuit;
- constructii si instalatii aferente functiunilor de mai sus;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje, etc.;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de min. 100 m de institutiile publice (scoli, gradinite, etc.) si lacasele de cult;

- se recomanda functiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinatia spatiilor sa fie alocata unor spatii comerciale si servicii alocate trecatorilor;

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii.

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea P.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;  
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;

- depozitari de materiale refolosibile;

- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- platforme de pre colectare a deeurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform tramei stradale existente sau conform P.U.Z.;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform fronturi existente sau conform P.U.Z.;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

**b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcela egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3.0 m;

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:
  - parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
  - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigură un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;

**Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
  - se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

**Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform PUZ, și se recomandă pentru construibilitate parcela să aibă front la stradă de min. 12 m și suprafață de min. 500 mp;

**Art. 19 - Înălțimea construcțiilor**

- conform PUZ și se recomandă pentru construcțiile noi înălțimea maximă de P+2+M adică  $H_{max} = 11$  m la streșină;

**Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color și a fatadelor desfasurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 50\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,5 \text{ mpAdc/mp teren}$

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
  - in cadrul fiecărei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
  - in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;



FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
LM

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- sedii de firme si institutii care presteaza servicii (cazare, alimentatie publica, sali multifunctionale, centre financiare, statii de distributie carburanti, comert etc;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- institutii si servicii;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- locuinte, birouri, comert, alimentatie publica, sali multifunctionale, spatii comerciale;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- sedii de companii si firme;
- locuinte;
- servicii pentru intreprinderi si populatie;
- comert;
- pensiuni turistice, moteluri;
- servicii de alimentatie publica, catering, restaurante;
- servicii financiar bancare, de asigurari si consultanta financiara;
- posta si telecomunicatii;
- parcaje;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (garaje, foisoare, etc.);

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte cat si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

#### **Art. 6 - Interdictii temporare:**

- in cazul unor constructii care nu se incadreaza in seria utilizarilor permise enuntate anterior si a tuturor conditiilor si regulilor de amplasare, echipare si conformare, dar corespunde ca functiune, regim de inaltime si aspect specificului zonei, **se vor intocmi P.U.D.-uri sau PUZ-uri** specifice, care vor urma acelasi traseu de avizare si aprobare cu prezentul P.U.G.;

#### **Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;

- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;

- depozitari de materiale refolosibile;

- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decat cele specifice pentru animalele de companie sau nevoilor familiei;

- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc);

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform situatie existenta sau P.U.Z.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform situatie existenta sau P.U.Z.;

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificarile ulterioare) si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

###### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatie existenta sau P.U.Z.;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi inaltimea la streasina va fi,  $H_{max} = 9,00$  m;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 50.0 m de la intersectia aliniamentelor;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 40\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,2$  mpAdc/mp teren;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
  - in cadrul fiecărei parcele se vor asigura parcare in garaje (in cladiri separate sau inglobate in cladiri) si locuri de parcare in aer liber;
  - in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de baza se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA  
**LL**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Teren liber sau partial ocupat destinat lotizarii pentru construire de locuinte individuale, case de vacanta, functiuni turistice adiacente, de maxim trei niveluri P, P+1, D+P+1 sau P+2.

**LL** reprezinta tipul de locuire, solicitat prin tema ca urmare a formularii de cereri din partea cetatenilor. Este obligatorie intocmirea unor planuri Urbanistice Zonale.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte, case de vacanta, moteluri si functiuni adiacente;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- conform P.U.Z.;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari premise**

- case de vacanta, pensiuni, moteluri;
- locuinte individuale izolate si cuplate;
- functiuni cu rol de agrement complementare celei de locuire si turism
- lucrari tehnico - edilitare care servesc functiunile de baza;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- constructii cu functiuni complementare celei de locuire ;  
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB; se va respecta legislatia privind conditiile de suprafata si functiune (numar de animale, etc.)

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii.

-

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, P.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;  
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;

- depozitari de materiale refolosibile;

- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform tramei stradale existente sau conform P.U.Z.;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform fronturi existente sau conform P.U.Z.;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

**b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se va face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform PUZ

#### **Art. 19 - Înălțimea construcțiilor**

- conform PUZ
- se recomandă pentru toate clădirile noi înălțimea,  $H_{max} = 9$  m la streșină;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color și a fatadelor desfasurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- conform PUZ
- se recomandă:

Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 30\%$ ;

Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 0.90$  mpAdc/mp teren

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 – Parcaje**

Conform PUZ și cu respectarea următoarelor:

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

### **Art. 23 - Spatii verzi**

Conform PUZ si cu respectarea urmatoarelor:

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;



FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
LC

## 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona mixta de locuinte si activitati complementare de comert si servicii cu regim mic de inaltime maxim 3 niveluri.

### Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- constructii de locuinte;
- activitati complementare de comert si servicii;

### Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- rezidentiala;

### Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- comert, alimentatie publica, birouri, spatii medicale, etc.

## 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### Art. 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- comert;
- servicii de alimentatie publica, restaurante;
- sedii de companii si firme;
- servicii pentru intreprinderi si populatie;
- servicii financiar bancare si de asigurari;
- posta si telecomunicatii;
- pensiuni turistice;
- parcaje;

### Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (garaje, foisoare, etc.);
- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte cat si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

#### **Art. 6 - Interdictii temporare:**

- in cazul unor constructii care nu se incadreaza in seria utilizarilor permise enuntate anterior si a tuturor conditiilor si regulilor de amplasare, echipare si conformare, dar corespunde ca functiune, regim de inaltime si aspect specificului zonei, **se vor intocmi P.U.D. - uri**, specifice, care vor urma traseul de avizare si aprobare potrivit legii;
- se vor respecta prevederile Art. 9 - pag. 11 din prezentul Regulament Local de Urbanism;

#### **Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decat cele specifice animalelor de companie sau nevoilor familiei;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform situatiei existente sau conform P.U.D.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform aliniament existent sau conform P.U.Z. (plan urbanistic de zona);

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificarile ulterioare) si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

###### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform specificului de zona;
- pentru constructibilitate parcela va avea front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 500 mp;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi inaltimea va fi,  $H_{max} = 9$  m la streasina;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 50.0 m de la intersectia aliniamentelor;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 30\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 0.90 \text{ mpAdc/mp}$

teren

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
  - in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
IS

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

IS reprezinta zona adiacenta zonei centrale fiind rezervata posibilitatii amplasarii unor institutii publice si servicii de interes zonal si local.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- functiuni publice reprezentative de importanta zonala si locala;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- functiuni publice si servicii de interes zonal si local;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- rezidentiale si complementare functiunii de locuire;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- institutii publice;
- cladiri de cult;
- sedii bancare si de schimb valutar;
- hoteluri;
- birouri;
- servicii colective si personale;
- spatii comerciale, alimentatie publica;
- agentii;
- ateliere manufacturiere nepoluante;
- cladiri de locuit;
- constructii si instalatii aferente functiunilor de mai sus;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje, etc.;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de min. 100 m de institutiile publice (scoli, gradinite, etc.) si lacasele de cult;

- se recomanda functiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinatia spatiilor sa fie alocata unor spatii comerciale si servicii alocate trecatorilor;

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii.

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea P.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;  
- se vor respecta prevederile Art. 9 - pag. 11 din prezentul Regulament Local de Urbanism;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;  
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;  
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;  
- depozitari de materiale refolosibile;  
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;  
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform tramei stradale existente sau conform P.U.D.;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform fronturi existente sau conform P.U.D.;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;  
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

**b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;  
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se va face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate parcela va avea front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 500 mp;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- pentru constructiile noi inaltimea maxima va fi P+2+M adica  $H_{max} = 11$  m la streasina;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 50\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,5$  mpAdc/mp teren

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
  - in cadrul fiecărei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
  - in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;



FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
**ID**

## **1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona continand cladiri specifice activitatilor industriale si depozitare.

### **Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- industrie;
- activitati complementare;

### **Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- industrie;

### **Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- depozitare, transport, birouri, spatii medicale, servicii de alimentatie publica, comert, etc;

## **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Art. 4 - Utilizari permise**

- spatii pentru activitati industriale nepoluante ;
- spatii pentru depozitare si transport marfa;
- birouri, vestiare, spatii medicale de incinta;
- cantina de incinta, spatii pentru protocol;
- spatii de prezentare si vanzare produse;
- comert cu amanuntul pentru nevoile angajatilor;
- parcaje;

### **Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare spatiilor de productie (garaje, depozite, etc.);
- se permite construirea locuintelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei;
- in zonele cu riscuri de alunecare si/sau inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica atat masurile de consolidare generala cat si locala pentru intreaga zona afectata si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

#### **Art. 6 - Interdictii temporare:**

- in cazul unor constructii care nu se incadreaza in seria utilizarilor permise enuntate anterior si a tuturor conditiilor si regulilor de amplasare, echipare si conformare, dar corespunde ca functiune, regim de inaltime si aspect specificului zonei, **se vor intocmi P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri** specifice, care vor urma acelasi traseu de avizare si aprobare cu prezentul P.U.G.;

- se vor respecta prevederile Art. 9 - pag. 11 din prezentul Regulament Local de Urbanism;

#### **Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;

- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;

- depozitari de materiale refolosibile sau deseuri altele decat cele admise de forurile pentru protectia mediului ;

- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).

- depozitarea substantelor inflamabile sau toxice fara acordul de protectie a mediului;

- constructii de locuinte altele decat cele specificate la Art. 5;

- constructii pentru unitati de invatamant si alte servicii de interes general nespecificate la Art. 4 si 5;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform trama stradala existenta sau conform PUD sau P.U.Z.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- idem Art. 9;

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism dar nu mai putin de 4.0 m;

- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificarile ulterioare) si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

###### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 6.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor si retelelor tehnico-edilitare;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatia existenta sau conform P.U.D. sau P.U.Z.;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- conform P.U.D. sau P.U.Z. - recomandabil  $H_{max} = 6m$ .

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- se vor prezenta fatadele principale color si fatadele desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

Se vor respecta prevederile P.U.D. sau P.U.Z. Se recomanda:

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 50\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,0 \text{ mpAdc/mp teren sau } 3 \text{ mc/mp teren}$ ;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
  - in cadrul fiecarei parcele se vor asigura parcare in garaje (in cladiri separate sau inglobate in cladire) si locuri de parcare in aer liber;
  - in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de baza se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
**A**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Teren liber sau partial ocupat destinat activitatilor agro-industriale.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- unitati agro-industriale;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- agro-industrială;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- unitati de depozitare;
- constructii si retele tehnico-edilitare;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- unitati agro industriale;
- unitati de depozitare;
- constructii tehnico-edilitare si retele;
- drumuri de acces, parcaje, garaje

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- unitatile noi se vor amplasa numai pe baza unui P.U.Z. aprobat;  
- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii.

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- toate constructie de la Art. 4 pana la elaborarea P.U.Z. ( dupa caz), P.A.C. si P.T.corelate cu prevederile P.U.G.  
- se vor respecta prevederile Art. 9 - pag. 11 din prezentul Regulament Local de Urbanism;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- este interzis orice tip de constructie care nu este mentionat mai sus;  
- sunt interzise constructiile de locuinte in incintele unitatilor agro-industriale cat si unitatile de productie agro-industriale poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform situatia existenta sau P.U.Z./ P.U.D.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul.;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform situatia existenta sau P.U.Z./ P.U.D.;

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

###### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 6.0 m;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

##### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

##### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
  - se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor retelelor tehnico-edilitare;

**Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform P.U.Z.;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- conform P.U.Z., recomandabil:  $H_{max} = 6$  m la streasina;

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeași parcela;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

Conform P.U.D./P.U.Z., recomandabil:

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 50\%$ ;

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,0$  mpAdc/mp teren

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:

- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;

- in cadrul fiecarei parcele pentru obiectivele noi se vor asigura garaje (in cladire separata sau inglobate) si locuri de parcare;

**Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;

- in parcelele unitatilor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607,608 si 609;

**Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;

- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
**SP**

## **1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de spatii verzi si agrement si cuprinde si spatii plantate publice.

- Reprezinta gradini, scuaruri si fasii plantate publice cu rol de protectie situate adiacent cailor de transport si zonelor cu functiuni de industrie si agro industrie cat si cu rol de agrement in vecinatatea functiunilor turistice si adiacent terenurilor de sport.

**Pentru o rezolvare corecta a amplasarii plantatiilor in aceste zone se recomanda sa se elaboreze cate un studiu de amenajare peisagistica pentru fiecare zona in parte.**

### **Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- terenuri de sport, zone de agrement, spatii verzi

### **Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- terenuri de sport, spatii verzi;

### **Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- alei, locuri de joaca, mobilier urban si retele tehnico-edilitare conform studii de amenajare peisagistica in cazul functiunilor de agrement;

## **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Art. 4 - Utilizari permise**

- terenuri de sport, functiuni adiacente  
- spatii plantate;  
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;  
- mobilier urban pentru odihna si spatii de joaca;  
- utilitati publice tehnico - edilitare care deservesc functiunile de baza (apa, canalizare, iluminat public, etc.);

### **Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere cu suprafata limitata la cel mult 60,0 mp conform studiilor de amenajare peisagistica;

### **Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice amenajare sau constructie amintita mai sus pana la elaborarea studiilor specifice;



#### **Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc);
- constructii de locuinte;
- se interzic orice lucrari de construire care contravin normelor sanitare si de protectie a mediului precum si caracterului zonei;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform studii de specialitate si peisagistice;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform studii de specialitate si peisagistice;

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

- se vor respecta prevederile studiilor de specialitate precum si prevederile Regulamentului general de urbanism;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform studii de specialitate;

##### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform studii de specialitate;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de studiile de specialitate si avizate de administratorii retelelor - conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform studii de specialitate;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- de preferinta constructiile admise vor avea un singur nivel;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului - conform studiilor de specialitate;

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului - conform studiilor de

specialitate;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform studii de specialitate;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- conform studii de specialitate

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- conform studii de specialitate;

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA  
**GCI**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

GCI cuprinde portiunile de teren ocupate de cimitire.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale -**

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- cimitir

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

-

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- amplasarea monumentelor funerare individuale, **conform unui studiu minimal de parcelare;**

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- constructii minore de cult;

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- pana la intocmirea studiului de parcelare si realizarea imprejmuirii;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;  
- se impune zona de protectie sanitara de 50 m de la imprejmuire (Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996);

**3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A  
CONSTRUCTIILOR**

**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- nu este cazul;

**Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR:**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- intre morminte si gardul cimitirului se va lasa perimetral o zona libera de 3 m (Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996);

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare;
- intre morminte si gardul cimitirului se va lasa perimetral o zona libera de 3m (Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996);

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiilor ce se vor intocmi;
- se vor amenaja intersectiile cu strazile principale si se vor moderniza drumurile de acces;

**Art. 14 - Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiilor ce se vor intocmi;

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor;

**Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din RB;

**Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din RB;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- nu se admit monumente funerare individuale de mari dimensiuni volumetrice;

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- plastica monumentelor funerare revendica simplitate si sobrietate de exprimare;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- conform studiului de parcelare;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- nu se admit in interiorul cimitirelor;
- se organizeaza in limita posibilitatilor in apropierea acceselor in incinte;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- se vor dispune plantatii ambientale;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- este obligatorie imprejmuirea incintei cu gard unitar, in ceea ce priveste dimensiunile, structura si materialul folosit;
- se va dubla gardul cu o perdea de arbori;

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
TE

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

TE reprezinta zona constructiilor aferente lucrarilor tehnico - edilitare.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- gospodarie comunala;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- tehnico-edilitara;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- zone verzi de protectie;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte cat si a masurile specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii;

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea P.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- este interzisa construirea oricarui alt tip de constructie care nu este mentionat la Art. 4;

- desfasurarea unor activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;

- constructii provizorii de orice natura mai putin lucrari de organizare de santier pentru lucrarile amintite la Art. 4;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform documentatii tehnice;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 14 - Accese pietonale**

- conform documentatii tehnice;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor si retelelor tehnico-edilitare;

**Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- proprietatea se va stabili in conformitate cu prevederile art. 29 din Regulamentul general de urbanism si cu legislatia specifica aparuta ulterior in domeniu si aflata in vigoare

#### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- conform documentatiilor tehnice;

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- volumele construite vor fi simple si in armonie cu caracterul zonei si vecinatatile imediate;
- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POTmax - conform studiilor de specialitate;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax - conform studiilor de specialitate;

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:

**Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

**Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa



FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA  
**TR**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

TR reprezinta zona apartinand cailor de comunicatie rutiera si amenajarilor aferente.  
Pe teritoriul comunei Dobrin, indicativul se refera la traseul viitorului drum expres de legatura rapida la Drumul Nordului

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- cai de comunicatie rutiera propuse;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- cai de transporturi rutiere si constructii aferente;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- servicii compatibile functiunii de baza
- retele tehnico edilitare
- constructii si amenajari specifice
- zone verzi de protectie;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- cai de comunicatie;
- parcaje publice, parking-uri;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;
- trotuare, alei pentru ciclisti;
- spatii verzi;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- lucrari de arta;
- lucrari de terasament;

- lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice, parapeti de protectie, plantatii de protectie, etc.
- autogari si functiuni complementare pentru deservirea populatiei;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- pentru orice alte utilizari se vor intocmi studii de specialitate;
- in zonele cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii;

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea P.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de drumuri , strazi si retelele de utilitati existente sau propuse in zona;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- este interzisa construirea oricarui alt tip de constructie care nu este mentionat la Art. 4;
- desfasurarea unor activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura mai putin lucrari de organizare de santier pentru lucrarile amintite la Art. 4;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform documentatii tehnice;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 14 - Accese pietonale**

- conform documentatii tehnice;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor si retelelor tehnico-edilitare;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- proprietatea se va stabili in conformitate cu prevederile art. 29 din Regulamentul general de urbanism si cu legislatia specifica aparuta ulterior in domeniu si aflata in vigoare

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform documentatii tehnice;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- conform documentatiilor tehnice;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- se vor respecta prevederile Art. 32 din RGU iar organizarea eventualelor incinte va tine cont de imaginea prezentata spre caile rutiere;

- volumele construite vor fi simple si in armonie cu caracterul zonei si vecinatatile imediate;

- aspectul exterior al constructiilor si cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POTmax - conform studiilor de specialitate;

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax - conform studiilor de specialitate;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism si conform documentatii tehnice avizate si aprobate potrivit legislatiei in vigoare;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- se vor intocmi studii de specialitate privind protejarea zonelor adiacente cailor de transport prin perdele de vegetatie de protectie;
- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 – Imprejmuiri**

- se vor intocmi studii de specialitate privind protejarea zonelor adiacente cailor de transport prin panouri si imprejmuiri de protectie impotriva poluarii vizuale si fonice;
- toate constructiile adiacente functiunii de baza se vor autoriza potrivit legii si in ceea ce priveste imprejmuirile aferente.