

**PROIECT ARAD**  
arhitectură & inginerie  
2900 ARAD - ROMÂNIA  
bd DECEBAL NR. 2  
tel. +40-(0)57-280.286  
+40-(0)57-281.585  
fax: +40-(0)57-280.848  
e-mail: proiect@inext.ro

Societate comercială pe acțiuni • Cod RC Arad: J/02/304/1991 • Cod fiscal: R1687590

**Beneficiar:**

**CONSILIUL LOCAL SECUSIGIU**

## FOAIE DE CAPĂT

**Proiect N°:** 32.080

**Faza:** P.U.G.

**Denumire proiect:** PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA  
SECUSIGIU CU SATELE APARTINĂTOARE:  
MUNAR;  
SATU MARE;  
SINPETRU GERMAN

**Conținut volum:** VOLUM VI  
- REGULAMENT AFERENT P.U.G.  
LOCALITATEA SINPETRU GERMAN

## FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

### 1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

**Director general:** arh. GHEORGHE SECULICI

**Șef coordonare:** arh. ELISABETA COSMA

**Șef proiect:** arh. SORANA DEMA

### 2. ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI:

**Urbanism:** arh. SORANA DEMA

### 3. EDITARE:

**Tehnoredactare:** CODRUȚA GHERAN

**Întocmit:**  
arh. SORANA DEMA

## **BORDEROU DE VOLUME**

- VOLUMUL I: MEMORIU DE SINTEZĂ  
PLAN URBANISTIC GENERAL  
LOCALITATEA SECUSIGIU  
LOCALITATEA MUNAR  
LOCALITATEA SATU MARE  
LOCALITATEA SINPETRU GERMAN**
- VOLUMUL II: MEMORIU GENERAL  
PLAN URBANISTIC GENERAL  
LOCALITATEA SECUSIGIU  
LOCALITATEA MUNAR  
LOCALITATEA SATU MARE  
LOCALITATEA SINPETRU GERMAN**
- VOLUMUL III: REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.G.  
LOCALITATEA SECUSIGIU**
- VOLUMUL IV: REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.G.  
SAT APARTINĂTOR MUNAR**
- VOLUMUL V: REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.G.  
SAT APARTINĂTOR SATU MARE**
- VOLUMUL VI: REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.G.  
SAT APARTINĂTOR SINPETRU GERMAN**

**Întocmit:**  
arh. SORANA DEMA

## BORDEROU VOLUM VI

I. FOAIE DE CAPĂT .....	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI .....	2
III. BORDEROU DE VOLUME .....	3
IV. BORDEROU VOLUM VI .....	4
V. REGULAMENT AFERENT P.U.G.....	5
1. DISPOZIȚII GENERALE.....	5
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII .....	6
3. ZONIFICAREA TERITORIULUI .....	13
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN (*) .....	14
5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN (*) .....	14
6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	15
U.T.R. NR. 1 .....	17
U.T.R. NR. 2 .....	25
U.T.R. NR. 3.....	32
U.T.R. NR. 4.....	39
U.T.R. NR. 5.....	46
U.T.R. NR. 6.....	54
U.T.R. NR. 7.....	61
U.T.R. NR. 8.....	69
U.T.R. NR. 9.....	77
U.T.R. NR. 10.....	84
TRUPURI IZOLATE .....	90
U.T.R. NR. 11 .....	92
U.T.R. NR. 12, 20.....	99
U.T.R. NR. 19.....	102
U.T.R. NR. 13, 14, 15, 16.....	106
U.T.R. NR. 17, 18, 22.....	109
U.T.R. NR. 21 .....	112

**Întocmit:**  
arh. SORANA DEMA

# REGULAMENT AFERENT P.U.G.

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic general este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism. (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale orașului se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal Legea Nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicană); H.G.R. Nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Ghidul Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale De Urbanism –Reglementare Tehnica Aprobata cu Ordinul MLPAT NR.21/N/10.04.2000 precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

### 3. Domeniul de aplicare

**3.1.** Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan:

- intravilanul orașului
- trupuri izolate

**3.2.** După aprobare intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

**3.3.** Zonificarea funcțională a localității a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General. Zonificarea se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

## **Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la prezentul regulament.

**3.4.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea U.T.R.-urilor. U.T.R.-ul cuprinde o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

Au fost delimitate:

- 6 U.T.R.-uri în cadrul localității Secusigiu
- 10 U.T.R.-uri trupurile izolate Secusigiu
- 5 U.T.R.-uri în cadrul localității Munar
- 8 U.T.R.-uri trupuri izolate Munar
- 6 U.T.R.-uri în cadrul localității Satu Mare
- 9 U.T.R.-uri trupuri izolate Satu Mare
- 10 U.T.R.-uri în cadrul localității Sinpetru German
- 12 U.T.R.-uri trupuri izolate Sinpetru German

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

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

**4.1.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism.

#### **Articolul 3 - Terenuri agricole din extravilan**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

**4.2.** Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism.

#### **Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
  - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
  - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
  - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

**4.3.** Pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilan se au în vedere prevederile art. 5 din Regulamentul general de urbanism.

#### **Articolul 5 - Suprafețe împădurite**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

- (2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.
- (3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

**4.4.** La autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale solului se are în vedere art. 6.

### **Articolul 6 - Resursele subsolului**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

**4.5.** Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene.

**4.6.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor articolului 8 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- (3) Consiliul Județean Arad, prin Hotărârea nr.27/2000, în studiul "Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate din județul Arad" a stabilit acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și a stabilit condițiile de autorizare a

executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Astfel pe teritoriul administrativ al comunei Secusigiu exista:

-rezervatia mixta "BEZDIN – PRUNDUL MARE" in suprafata de 91,2 ha , localizare- Com Secusigiu, Ocolul Silvic Ceala, Administrator – Romsilva RA; Rezervatie botanica si zoologica;

-rezervatia complexa "LUNCA MURESULUI INFERIOR" in suprafata de 10.948 ha, **conform Cap. C.) Propuneri de noi rezervatii** ; localizare–municipiul Arad, comunele Pecica ,Semplac, Seitin,Felnac,Secusigiu ,oras Nadlac.

**4.7.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor articolului 9 din Regulamentul general de urbanism.

## **Articolul 9 - Zone construite protejate**

Date din studiul "Zone construite protejate "aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean Arad nr. 53/2001:

- cap 1. –MONUMENTE, SITURI ARHEOLOGICE – de interes local-

-"Fantana vacilor", la 300 m NE de localitatea Sanpetru German – Necropola si asezare neolitica (Bodrog- Keresztur) – ZONA DE PROTECTIE R= 100 m

-"Viile Bezdin", la 1 km SE de localitatea Munar, langa drumul Arad- Periam si calea ferata Arad- Valcani- – Asezare din epoca bronzului si prima epoca a fierului – ZONA DE PROTECTIE R= 100 m

- cap 2. –MONUMENTE SI ANSAMBLURI DE ARHITECTURA – de interes local- BISERICA ROMANO – CATOLICA "SF. PETRU SI PAVEL"

Comuna Secusigiu sat Sanpetru German- raza de protectie R = 215 m  
MANASTIREA ORTODOXA SARBA BEZDIN, situata la 4 km N-E de satul Munar

Comuna Secusigiu sat Munar- raza de protectie R = 500 m

- cap 3.–MONUMENTE DE ARTA , MONUMENTE SI ANSAMBLURI MEMORIALE – de interes local-

Statuia Sf. Petru – in Piata centrala din satul Sanpetru German, langa BISERICA ROMANO – CATOLICA din anul 1816, regim juridic-proprietatea Primariei

(1) In conformitate cu prevederile Legii nr. 5/2000, pe teritoriul comunei Secusigiu nu sunt evidentiata zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național,

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ..

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

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

**5.1.** Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism.

## **Articolul 10 - Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin **riscuri naturale** se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

**5.2.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație se realizează în condițiile respectării prevederilor articolului 11 din Regulamentul general de urbanism.



## Articolul 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului
- (3) Fac excepție de la prevederile alineatului (1) construcțiile și amenajările, care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**5.3.** Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din Regulamentul general de urbanism.

## Articolul 16 - Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

**5.4.** În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile articolului 13 din Regulamentul general de urbanism.

## Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**6.1.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

**6.2.** Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se face în condițiile respectării prevederilor articolului 18 din Regulamentul general de urbanism.

## Articolul 18 - Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
  - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

**6.3.** Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR se face în condițiile respectării prevederilor articolului 20 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
  - a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
  - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
  - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
  - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome “Societatea a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a *infrastructurii* feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor, și anume:
  - a) căi ferate industriale;
  - b) lucrări hidrotehnice;
  - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
  - d) subtraversarea linii lor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canele libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:
  - a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
  - b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
  - c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române”, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române”

**6.4.** Amplasarea față de aliniament se face în condițiile respectării prevederilor articolului 23 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 23 - Amplasarea față de aliniament**

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
  - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
  - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

**6.5.** Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prevederilor articolului 24 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

**7.1.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor carosabile conform articolului 25 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 25 - Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

**7.2.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor pietonale conform articolului 26 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 26 - Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**8.1.** Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente în vederea autorizării executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 27 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile aliniamentului se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde se există rețele publice de apă și de canalizare.

**8.2.** Realizarea de rețele edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 28 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 28 - Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

**8.3.** Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 29 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

**9.1.** Parcelarea terenului în vederea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 30 - Parcelarea**

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

**9.2.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii conform articolului 31 din Regulamentul general de urbanism.

### **Articolul 31 - Înălțimea construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri *imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

**9.3.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior se face în condițiile respectării prevederilor articolului 32 din Regulamentul general de urbanism.

## **Articolul 32 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

**10.1.** Autorizația de construire va conține obligația amplasării de spații verzi și împrejmuiri conform prevederilor articolului 34 și 35 din Regulamentul general de urbanism.

## **Articolul 34 - Spații verzi și plantate**

- (1) Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate. în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

## **Articolul 35 - Împrejmuiri**

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
  - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## **3. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **3. Zone și subzone funcționale**

**3.1.** Zonele funcționale stabilite conform punctului (3.3.) din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general.

**3.2.** Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (*de exemplu: locuințe cu caracter urban, rural, de vacanță etc.*).

**3.3.** Localitatea care face obiectul Regulamentului local de urbanism, are, de regulă, următoarele zone și subzone funcționale:

- **L - ZONA PENTRU LOCUINȚE**

- subzone – locuințe cu regim mic de înălțime;
- locuințe P, P+1, P+2;
- blocuri

- **IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

- subzone – construcții administrative și financiar bancare;
- construcții comerciale;
- construcții de cult;
- construcții de cultură;
- construcții de învățământ;
- construcții de sănătate;
- alte categorii instituții publice sau servicii

(Se va individualiza subzona funcțională; exemplu: a = administrative, c = comerciale etc.)

- **ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE**

- **A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

- **SP - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE**

- subzone – parcuri;

- complexe sportive;
- perdele de protecție;
- alte categorii spații verzi amenajate

(Se va individualiza subzona funcțională; exemplu: p = parcuri; pp = perdele de protecție etc.)

• **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- subzone
- cimitir;
  - groapă de gunoi

• **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

• **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

- subzone
- căi de comunicație rutiere;
  - căi de comunicație feroviare;
  - căi de comunicație navale;
  - căi de comunicație aeriene

(Se va individualiza subzona funcțională; exemplu: r = căi rutiere, f = căi feroviare etc.)

• **TA - ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN**

(\*)Se vor specifica numai acele zone și subzone funcționale care au fost puse în evidență prin documentația elaborată (P.U.G.).

**4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

**(\*)**

- L** - Zona pentru locuinte  
**IS** - Zona pentru institutii si servicii  
**ID** - Zona pentru unitati industriale si depozitare  
**A** - Zona pentru unitati agricole  
**C** - Zona pentru cai de comunicatie  
**SP** - Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement  
**DS** - Zona cu destinatie speciala  
**GC** - Zona pentru gospodarie comunala  
**TE** - Zona pentru echipare edilitare

(\*)Se vor specifica numai acele zone funcționale care au fost puse în evidență prin documentația elaborată ,in partea scrisa si in partea grafica (planse si UTR-uri).

**5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

In cazul comunei Secusigiu in extravilan putem vorbi de urmatoarele terenuri :

- TAA** Terenuri agricole  
**TF** Terenuri forestiere  
**TH** Terenuri aflate permanent sub ape  
**TC** Terenuri ocupate de cai de comunicatie  
**TN** Terenuri neproductive

**Terenuri agricole**

Conform Hotararii Guvernului nr. 525, din 27 iunie 1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Articol 3 cap. II Anexa

Terenurile agricole din extravilan:

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- (2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Regulamentul general de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cai si in extravilan.

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

Art. 2 –In functie de destinatie, terenurile sunt:

- a) terenuri cu destinatie agricola, si anume: terenurile agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei si duzi, pasunile, fanetele, serele, solariile, rasadnitele si altele asemenea – cele cu vegetatie forestiera, daca nu fac parte din amenajamentele silvice, pasunile impadurite, cele ocupate de constructii si instalatii agrozootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si spatiile de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.

Art. 8 – (1) Stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor care se gasesc in patrimoniul cooperativelor de productie se face in conditiile prezentei legi, prin reconstituirea dreptului de proprietate sau constituirea acestui drept.

Art. 14 – (1) Terenurile cooperativelor agricole de productie situate in extravilanul localitatilor devin proprietatea cooperatorilor sau, dupa caz, a mostenitorilor acestora, corespunzator suprafetelor aduse sau preluate in orice mod in patrimoniul cooperativei.

Art. 18 –(1) Terenurile din extravilan aduse sau preluate in orice alt mod in patrimoniul cooperativei agricole de productie de la cooperatori sau de la alte persoane care au decedat si nu au mostenitori, precum si terenurile pentru care nu s-au formulat cereri de restituire raman la dispozitia comisiei.

(2)Toate terenurile cooperativei agricole de productie care nu sunt atribuite conform art. 14-17, precum si terenurile extravilane proprietatea statului aflate in folosinta cooperativei, raman, de asemenea, la dispozitia comisiei, urmand a fi atribuite altor persoane indreptatite, potrivit prevederilor prezentei legi.

(3)Ternurile neatribuite, ramase la dispozitia comisiei, trec in domeniul privat al comunei, orasului sau al municipiului, urmand a fi puse la dispozitia celor care doresc sa intemeieze sau sa dezvolte exploatarea agricole, pe in chirie, concesiune sau vanzare, in conditiile legii.

Art. 41 – (1) Terenurile agricole fara constructii, instalatii, amenajari de interes public, intrate in proprietatea statului si aflate in administrarea primariilor la data prezentei legi, se vor restitui fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora, fara a se putea depasi suprafata de 10 ha de familie in echivalent arabil.

Art. 67 – (1) Terenurile situate in intravilan si extravilan pot fi instrainate, indiferent de intinderea suprafetei, prin acte juridice intre vii, incheiate in forma autentica.

- (2) In toate cazurile de dobandire, prin acte juridice intre vii, proprietatea dobanditorului nu poate depasi 100 ha teren agricol in echivalent arabil, de familie, sub sanctiunea nulitatii absolute a actului de instrainare.

Art. 69 – (1) Instrainarea de terenuri agricole in extravilan, prin vanzare, se face prin exercitarea dreptului de preemtiune.

Art. 77 – Schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor arabile ale persoanelor juridice, in alte categorii de folosinta agricola, se poate face cu avizul organelor agricole de specialitate judetene, numai in urmatoarele cazuri:

a terenuri arabile situate in zonele de deal, ce constituie enclave din masivele de vii si livezi, din podgoriile si bazinele pomicole consacrate, stabilite de organele de specialitate ale Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, pot fi transformate in plantatii viticole si pomicole;

b terenurile arabile cu soluri nisipoase pot fi amenajate si transformate in plantatii viticole si pomicole;

Art. 92 – (1) Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I si a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice este interzisa.

(3) Scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I si a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si a celor plantate cu vii si livezi, prin extinderea intravilanului localitatilor, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotarare a Guvernului si cu avizul Ministerului Agriculturii si Alimentatiei.

### **Terenuri forestiere**

Conform Hotararii Guvernului nr. 525, din 27 iunie 1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Articol 5 cap. II Anexa

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.

(1) Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita., in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

Art. 2 –In functie de destinatie, terenurile sunt:

b) terenuri cu destinatie forestiera, si anume: terenurile impadurite sau cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administrare silvica, terenurile destinate impaduririlor si cele neproductive-stancarii, abrupturi, bolovanisuri, rape, ravene, torenti-, daca sunt cuprinse in amenajamentele silvice;

Art. 45 – (1) Persoanele fizice sau ,dupa caz, mostenitorii acestora, ale caror terenuri cu vegetatie forestiera, paduri, zavoae, tufarisuri, pasuni si fanete impadurite au trecut in proprietatea statului prin efectul unor acte normative speciale, pot cere reconstituirea dreptului de proprietate si pentru diferenta de peste 1 ha, dar nu mai mult de 30 ha, de familie.

(4) Daca pe suprafetele de teren ce urmeaza a fi atribuite in conditiile alineatului precedent se afla constructii sau amenajari forestiere, ori sunt in curs de executie sau in faza de proiectare, sau terenurile sunt defrisate, se vor atribui alte suprafete de teren, cu respectarea acelorasi conditii, in imediata apropiere.

(5) Terenurile prevazute la alin.(1), vor fi gospodarite si exploatate in regim silvic, potrivit legii. Regimul silvic pentru padurile proprietate privata se va elabora si se va aproba in termen de 3 luni de la intrarea in vigoare a prezentei legi\*), prin grija Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului. Punerea in posesie a padurilor ,zavoaielor, tufarisurilor, a pasunilor si fanetelor impadurite se va face numai dupa stabilirea regimului silvic al acestora.

Art.78 – (3) Schimbarea categoriei de folosinta silvica-paduri, rachitarii, culturi de arbusti, detinute de persoane juridice-se aproba de Ministerul Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului.

### **Terenuri aflate permanent sub ape**

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

Art. 2 –In functie de destinatie, terenurile sunt:

c) terenuri aflate permanent sub ape, si anume: albiile minore ale cursurilor de apa, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retentie, fundul apelor maritime interioare si al marii teritoriale;

### **Terenuri ocupate de cai de comunicatie**

Conform ORDONANTEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si legii nr. 82/ 1998 pentru aprobarea ORDONANTEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificari si completari)



## CAPITOL I sectiunea I

Art. 1 – (1) Regimul drumurilor reglementeaza in mod unitar administrarea drumurilor publice si private, dobandirea si folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea si controlul activitatilor in legatura cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice si private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, intretinerea si exploatarea drumurilor.

(2) Prevederile prezentei ordonante se aplica integral tuturor drumurilor publice si partial, drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice.

(3) Fac parte integranta dindrum, podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare trotuarele, pistele pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, indicatoarele de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, terenurile si plantatiile care fac parte din zona drumului, mai putin zonele de protectie.

(6) De asemenea, se considera ca facand parte din drum cladirile de serviciu si orice alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii sau exploatarei drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

## CAPITOL I sectiunea a II a

Art. 5 – Din punct de vedere functional si administrativ – teritorial , in ordinea importantei ,drumurile publice se impart in urmatoarele categorii:

- drumuri de interes national
- drumuri de interes judetean
- drumuri de interes local

Art. 6 – Drumurile de interes national apartin proprietatii publice a ataturii si cuprind drumurile nationale, care asigura legaturile cu Capitala tarii, cu resedintele de judet, cu obiectivele de interes strategic national, intre ele, precum si cu tarile vecine.

Art. 7- Drumurile de interes judetean fac parte din proprietatea publica a judetului si cuprind drumurile judetene care asigura legatura intre:

- resedintele de judet cu municipiile, cu orasele, cu resedintele de comuna
- resedinte de comuna

Art.8 – Drumurile de interes local apartin proprietatii publice a unitatii administrative pe teritoriul careia se afla si cuprind:

Drumurile comunale, care asigura legaturile:

- intre resedinta de comuna cu satele componente sau alte sate
- intre sate

Drumurile vicinale sunt drumuri ce deservesc mai multe proprietati, fiind situate la limitele acestora.

## CAPITOL II sectiunea I

Art. 16 – (1) Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului sdsi altele asemenea. In afara localitatilor, limitele minime ale zonelor de siguranta a drumurilor, in cale curenta si aliniament, sunt prevazute in anexa 1 la prezenta ordonanta.

Anexa nr. 1

Limitele zonelor drumurilor

Zonele de protectie sunt cuprinse intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului: - drumuri nationale – 22 m ,

- drumuri judetene – 20 m
- drumuri comunale – 18 m

fiecare reprezentand distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului.

## CAPITOL II sectiunea V

Art. 46 Realizarea in zona drumului public a oricarei constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.



**PROIECT ARAD**  
arhitectură & inginerie

2900 ARAD - ROMÂNIA  
bd. DECEBAL NR. 2  
tel: +40-(0)57-280.286  
+40-(0)57-281.585  
fax: +40-(0)57-280.848  
e-mail: proiect@inext.ro

pr. nr.: 32.080

faza: P.U.G.

# UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

## 5.1. U.T.R. nr. 1

### 5.1.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
    - Lm1a,b - subzonă locuințe cu regim de înălțime P, P+1
  - IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
    - ISa1- subzonă construcții administrative și financiar bancare
    - ISco1a,b,c- subzonă construcții comerciale și de deservire
    - ISct1a,b- subzonă construcții de cult
    - ISi1a,b,c- subzonă construcții de invatamant
    - ISs1- subzonă construcții de sanatate
  - TA1a,b - subzonă terenuri agricole în intravilan

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- funcțiunea de locuire - zonă comercială și funcțiuni complementare

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit:
- spații comerciale
  - prestări servicii
  - construcții administrative și financiar bancare
  - construcții de cult
  - construcții de invatamant
  - constructii de sanatate

### 5.1.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
  - se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe.
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii,unitati de invatamant,sanatate,cult).
    - subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente, privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului,sanatatea oamenilor si protectia mediului.
  - 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 serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.T.L..Se vor da autorizatii de executie a constructiilor in aceasta zona, numai cu aprobarea Comisiei de Monumente-in zona delimitata protejata.

- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu au fost prevazute.

- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole si de depozitare in zona..  
Nu se vor face îndesiri în zonă.

Nu se vor auoriza demolari de constructii cu valoare de patrimoniu numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate M.C. si M.L.P.T.L.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

## **5.1.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lacaselor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă - subzonele: Lm1a,b;

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

#### **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

#### **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor, a panourilor independente de reclamă publicitară, se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
- Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.  
- Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
- Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

– Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m
- se vor respecta distanțele minime obligatorii între cladiri.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului construit de importanța națională sau locală, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente soecifice.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o două fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

**Art. 16** - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- în funcție de capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

### **Construcțiile de locuințe**

– Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

– cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;

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

- subzonele: Lm1a,b;

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

### **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranță a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

– acces pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

• **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 18** - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

– beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

– beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 21** - Parcelare

– adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

– asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M;

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

În zona de protecție a monumentelor și ansamblurilor de arhitectură, precum și a monumentelor și ansamblurilor memoriale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

**Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zona centrală : ..... 80%
- zonă comercială (dotări): ..... 85%
- construcții de sanatare-procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții: 20%
- construcții de învățământ: teren ocupat de construcții: 25%
- teren amenajat: ..... 75%

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;TA1a,b

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi****Art. 25** - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.



Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuință - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

Construcțiile comerciale pentru clienți:

- un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- un loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.
  - subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;TA1a,b

#### **Art. 26** - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

La construcțiile noi:

Construcțiile comerciale: vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;TA1a,b

#### **Art. 27** - Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m). în zonele unde funcțiunea o cere.

- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm1a,b;ISa1;ISco1a,b,c;ISct1a,b;ISi1a,b,c;ISs1;TA1a,b.

#### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.2. U.T.R. nr. 2

### **5.2.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 L - zonă pentru locuințe  
 – Lm2a,b - subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1  
 IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general  
 – ISc2- subzonă construcții de cultura  
 – ISco2- subzonă construcții comerciale și de deservire  
 TA2a,b - subzonă terenuri agricole în intravilan

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – funcțiunea de locuire

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
 – spații comerciale și prestări servicii

### **5.2.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise  
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).  
 • subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 – Nu sunt

- Art. 6** - Interdicții temporare  
 – Nu au fost prevăzute

- Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale, agricole și de depozitare

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

### **5.2.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzonele Lm2a,b.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;  
 – parcaje, garaje;

– conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
– Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.  
– Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
– Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
– Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

– construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente  
– retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
  - ⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
  - ⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

**Art. 16** - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

**Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
  - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
    - subzonele: Lm2a,b.
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

#### **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

#### • **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituti de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2;TA2a,b

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

#### **Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

#### **Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 21** - Parcelare

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lm2a,b

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

**Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale cu locuințe P,P+1,P+M..... 30%

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2;TA2a,b

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 25 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuință - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

Construcțiile comerciale pentru clienți:

-un loc de parcare la 200mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp:

-la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2;TA2a,b

#### **Art. 26 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

La construcțiile noi:

Construcțiile 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 terenului.

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2;TA2a,b

#### **Art. 27 - Împrejuriri**

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m).

– Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm2a,b;ISc2;ISco2;TA2a,b

#### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.3. U.T.R. nr. 3

### **5.3.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 L - zonă pentru locuințe  
 – Lm3- subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1  
 A - zonă pentru unități agricole  
 - An3- subzonă construcții agricole nepoluante  
 GC - zonă de gospodărie comunală  
 - GCgi3 - subzonă gospodărie comunală – groapa de imprumut  
 TA3 - subzonă terenuri agricole în intravilan

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – funcțiunea de locuire

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
 În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit:  
 – spații comerciale  
 – prestări servicii

### **5.3.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise  
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe.  
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii, unități de învățământ, sănătate, cult).  
 • subzonele: Lm3;An3

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 - Nu sunt

- Art. 6** - Interdicții temporare  
 – Nu au fost prevăzute

- Art. 7** - Interdicții permanente  
 Nu se vor autoriza construcții de unități agricole și de depozitare în afara incintei - An3.  
 • subzonele: Lm3;

### **5.3.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzonele : Lm3

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

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



În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje ;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
- Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.  
- Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
- Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
- Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
  - ⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
  - ⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
    - subzonele: Lm3;An3;

#### **Art. 16 - Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
  - subzonele: Lm3;An3;GCgi3

#### • **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor
  - subzonele: Lm3;An3;GCgi3

#### **Construcțiile de locuințe**

– Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
  - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- subzonele Lm3

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

#### **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

#### • **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărirea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesese pietonale.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

#### **Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

#### **Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 21** - Parcelare

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lm3

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

**Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale cu locuințe P,P+M: ..... 30%
- zone agricole pentru cele existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- zone de gospodărie comunala:- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
  - subzonele: Lm3;An3;GCgi3

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi****Art. 25** - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuință - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3

**Art. 26** - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- subzonele: Lm3;An3;GCgi3;TA3

**Art. 27** - Împrejurimi

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m).
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: Lm3;An3;GCgi3;TA3

**NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.4. U.T.R. nr. 4

### **5.4.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 L - zonă pentru locuințe  
 – Lm4a,b - subzonă locuințe cu regim de înălțime P, P+1  
 IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general  
 – ISs4- subzonă construcții de sanatare  
 ID- zonă pentru unități industriale și de depozitare  
 – ID4 - subzonă construcții industriale și depozitare  
 TA4a,b - subzonă terenuri agricole în intravilan

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – funcțiunea de locuire

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
 – spații comerciale și prestări servicii

### **5.4.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise  
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru construcțiile existente;  
 – se va autoriza executia construcțiilor de locuințe;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).  
 • subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 – Nu sunt.

- Art. 6** - Interdicții temporare  
 – Nu au fost prevăzute.

- Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintei - ID4

- subzonele: Lm4a,b;ISs4

### **5.4.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzona Lm4a,b.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

– parcaje, garaje;  
 – conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

• **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
 – Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.  
 – Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
 – Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
 – Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

– construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente

– retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
  - ⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
  - ⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
    - subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

#### **Art. 16 - Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
  - subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

#### • **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor
  - subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

#### **Construcțiile de locuințe**

– Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;



- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
  - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- subzona: Lm4a,b

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

#### **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

#### • **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărirea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesese pietonale.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4;TA4a,b

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

#### **Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

#### **Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 21** - Parcelare

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

**Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale cu locuințe P, P+M:: 30%
- construcții de sanatare –procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții: 20%
- zone industriale pentru cele existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
  - subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4;TA4a,b

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 25 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuință - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4;TA4a,b

#### **Art. 26 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4;TA4a,b

#### **Art. 27 - Împrejuriri**

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m).

- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm4a,b;ISs4;ID4;TA4a,b

#### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.5. U.T.R. nr. 5

### **5.5.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
    - Lm5a,b - subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1
  - IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
    - ISco5- subzonă construcții comerciale și de deservire
  - SP - zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
  - SPp5 - subzonă spații verzi amenajate -parc
  - GC - zonă de gospodărie comunală
    - GCgi5a,b - subzonă gospodărie comunală – groapa de imprumut
  - TA5a,b - subzonă terenuri agricole în intravilan
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- funcțiunea de locuire
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- spații comerciale și prestări servicii
  - -spații verzi și locuri de joacă

### **5.5.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
  - se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe;
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).
    - subzonele: Lm5a,b; ISco5;
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- In zonele cu restricții temporare de construcție ,se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D),cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D sau P.U.Z. în zona propusă pentru spații verzi amenajate-PARC.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale, agricole și de depozitare.
- Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzona SPp5.
- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b.

### **5.5.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă - subzonele Lm5a,b.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b.

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b.

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
- Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.  
Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
- Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
- Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgometelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Pentru zona pentru care se va elabora P.U.D-ul (parc) și se aproba conform legii, se va păstra aliniamentul propus de acesta.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;GCgi5a,b;SPp5

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

– în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;

– distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;

– distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- subzonele: Lm5a,b; ISco5

**Art. 16** - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

– se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

– rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b.

• **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b.

• **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b.

• **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

– alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b.

### **Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
    - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
      - subzonele Lm5a,b

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

#### **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b;SPp5

#### • **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesese pietonale.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b;SPp5

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

#### **Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b;

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 21** - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- subzonele: Lm5a,b

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b;



**Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
  - subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b;

**Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale: ..... 30%
- zone de gospodărie comunala:- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
  - subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b;SPp5;TA5a,b

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri****Art. 25 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuit - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

Construcțiile comerciale pentru clienți:

- un loc de parcare la 200mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp:
- la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b;SPp5;TA5a,b

**Art. 26 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

La construcțiile noi:

Construcțiile comerciale: vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.

---

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;Gcgi5a,b;SPp5;TA5a,b

**Art. 27** - Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m).
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm5a,b; ISco5;GCgi5a,b;SPp5;TA5a,b

**NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.6. U.T.R. nr. 6

### **5.6.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 L - zonă pentru locuințe  
 – Lm6a,b - subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1  
 IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general  
 - ISco6 - subzonă construcții comerciale și de deservire  
 TA6a,b - subzonă terenuri agricole în intravilan
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – funcțiunea de locuire
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
 – spații comerciale și prestări servicii

### **5.6.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise  
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).  
 • subzonele: Lm6a,b; ISco6
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 – Nu sunt.
- Art. 6** - Interdicții temporare  
 – Nu au fost prevăzute
- Art. 7** - Interdicții permanente  
 Nu se vor autoriza construcții de unități industriale, agricole și de depozitare.  
 • subzonele: Lm6a,b; ISco6

### **5.6.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale  
 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.  
 Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzonele Lm6a,b.  
 Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.  
 • subzonele: Lm6a,b; ISco6.
- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice  
 În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:  
 – construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;  
 – parcaje, garaje

– conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
– Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.  
- Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
– Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
– Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

– construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente  
– retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
  - ⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
  - ⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
    - subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### **Art. 16** - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
  - subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### • **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### **Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

- subzonele Lm6a,b;

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

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### **Art. 17** - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depliniei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### • **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6;TA6a,b

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

#### **Art. 18** - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### **Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### **Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

#### **Art. 21 - Parcelare**

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- subzonele: Lm6a,b;

#### **Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### **Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6

#### **Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale cu locuințe P,P+1,P+M:..... 30%

- subzonele: Lm6a,b; ISco6;TA6a,b.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 25 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuit - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

- subzonele: Lm6a,b; ISco6;TA6a,b.

#### **Art. 26 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile comerciale: vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6;TA6a,b.

#### **Art. 27 - Împrejuriri**

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m).

Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm6a,b; ISco6;TA6a,b.

#### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.



## 5.7. U.T.R. nr. 7

### **5.7.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
    - Lm7- subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1
  - A - zonă pentru unități agricole
  - An7- subzonă construcții agricole nepoluante
  - ID - zonă pentru unități industriale și de depozitare
    - ID7 - subzonă construcții industriale și depozitare
  - GC - zonă de gospodărie comunală
    - GCc7 - subzonă gospodărie comunală - cimitir
  - TA7 - subzonă terenuri agricole în intravilan
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- Constructii industriale si agricole
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Spatii de deservire

### **5.7.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
  - se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe în incinta Lm7
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii) în incinta Lm7
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare (spații de deservire)
    - subzonele: An7;ID7;GCc7
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- în zona cimitirului existent, trebuie să existe o zonă de protecție față de zona de locuit.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu au fost prevăzute
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale, agricole și de depozitare în afara incintelor-An7;ID7
- subzonele: Lm7

### **5.7.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă - subzonele Lm7

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a spațiilor tehnice și a anexelor.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

– construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;  
 – parcaje, garaje  
 – conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

• **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
 – Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor, următoarele:

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații de semnalizare, centralizare.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome S.N. C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții cu plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului, alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a lucrărilor de protecție a mediului.

- subzonele: Lm7;An7;ID7;GCc7;TA7

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
 – Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
 – Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- subzonele: Lm7;An7;ID7

**Art. 16** - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor.
  - subzonele: Lm7;An7;ID7

- **Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
      - subzonele Lm7

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

- subzonele An7;ID7;

**Art. 17** - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranță a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- subzonele: Lm7;An7;ID7;GCc7

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 18** - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 21** - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

### **Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm7;An7;ID7

### **Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale cu locuințe P,P+1,P+M: ..... 30%

-zone industriale și agricole existente-nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

- subzonele: Lm7;An7;ID7;GCc7;TA7.

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

### **Art. 25 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuit - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

Construcții industriale: în cazul unor dezvoltări în incintă, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare de 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare de 150 mp;

- subzonele: Lm7;An7;ID7;GCc7;TA7.

### **Art. 26 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

---

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

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

- subzonele: Lm7;An7;ID7;GCc7;TA7.

**Art. 27** - Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m).
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm7;An7;ID7;GCc7;TA7.

**NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.8. U.T.R. nr. 8

### **5.8.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 L - zonă pentru locuințe  
 – Lm8a,b,c - subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1  
 A - zonă pentru unități agricole  
 – An8a,b- subzonă construcții agricole nepoluante  
 C - zona pentru căi de comunicație  
 – Cf8 - subzonă căi de comunicație feroviare  
 TA8 - subzonă terenuri agricole în intravilan
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – circulații feroviare  
 – construcții agricole
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
 – spații de deservire

### **5.8.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise  
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe în incintele: Lm8a,b,c  
 – se va autoriza execuția construcțiilor feroviare în incinta Cf8  
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare (spații de deservire)  
 • subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 – se vor autoriza construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației, precum și lucrări de semnalizare și construcții aferente acestora, numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.
- Art. 6** - Interdicții temporare  
 – Nu au fost prevăzute
- Art. 7** - Interdicții permanente  
 Nu se vor autoriza construcții de unități agricole și de depozitare în afara incintelor: An8a,b

### **5.8.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale  
 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzonele Lm8a,b,c.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a spațiilor tehnice și a anexelor.

- subzonele: An8a,b;Cf8

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:



– construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;  
 – parcaje, garaje și resurse de energie;  
 – conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

• **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm8a,b,c; An8a,b; Cf8

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
 – Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor, următoarele:

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tractiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile acestora.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome S.N. C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Lucrările de investiții ale agenților economici, ale institutelor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române". și al Ministerului Transporturilor și anume:

- cailor ferate industriale;
- traversarea cailor ferate de către drumuri, prin pasaje denivelate;
- subtraversările liniilor de cale ferată, de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții cu plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului, alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a lucrărilor de protecție a mediului.

- subzonele: : Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8;TA8

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: : Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- subzonele: : Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

**Art. 16** - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- subzonele: : Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

• **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: : Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: : Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- subzonele: : Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

### **Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

- cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;

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

- subzonele: Lm8a,b,c;

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

### **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

– acces pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

• **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 18** - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

– beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

– beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 21** - Parcelare

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- subzonele: Lm8a,b,c;

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+1+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- înaltimea construcțiilor nu trebuie să împiedice vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

#### **Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8

#### **Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale cu locuințe P, P+1, P+M..... 30%
- zone agricole pentru cele existente –nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- zone pentru circulații feroviare existente –nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8;TA8

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 25** - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuință - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

Construcții agricole: în cazul unor dezvoltări în incintă, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare de 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare de 150 mp;

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8;TA8.

**Art. 26** - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Pentru construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

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

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8;TA8.

**Art. 27** - Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

– Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m.)

– Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific, dar nu trebuie să împiedice vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.

– Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm8a,b,c;An8a,b;Cf8;TA8.

**NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.9. U.T.R. nr. 9

### **5.9.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 L - zonă pentru locuințe  
 – Lm9- subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1  
 IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general  
 – ISco9 - subzonă construcții comerciale și de deservire  
 ID - zonă pentru unități industriale și de depozitare  
 – ID9 - subzonă construcții industriale și de depozitare  
 TA9- subzonă terenuri agricole în intravilan

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – funcțiunea de locuire

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
 – spații comerciale și prestări servicii

### **5.9.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise  
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).  
 • subzonele: Lm9;ISco9;ID9

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 – Nu sunt

- Art. 6** - Interdicții temporare  
 – Nu au fost prevăzute

- Art. 7** - Interdicții permanente

- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintei - ID9  
 • subzonele: Lm9;ISco9

### **5.9.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă - subzonele : Lm9

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: : Lm9;ISco9;ID9

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

– parcaje, garaje;  
 – conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

• **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
 – Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.  
 – Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
 – Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
 – Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

– construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente  
 – retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;



- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
  - ⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
  - ⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
    - subzonele: Lm9;ISco9;ID9

#### **Art. 16 - Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
  - subzonele: Lm9;ISco9;ID9

#### • **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - subzonele: Lm9;ISco9;ID9

#### **Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
    - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- subzonele: Lm9

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

**Art. 17** - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 18** - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

– beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

#### **Art. 21 - Parcelare**

Autorizarea executării parcelarilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minim 8m pentru cladirile insiruite și de minim 12m pentru cladirile izolate sau cuplate
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.

– adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

#### **Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

#### **Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9

#### **Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale cu locuințe P,P+1,P+M..... 30%

– zone industriale pentru cele existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9;TA9.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 25 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuință - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9;TA9.

#### **Art. 26 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

La construcțiile noi:

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

Construcțiile comerciale: vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9;TA9.

#### **Art. 27 - Împrejuriri**

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m).
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm9;ISco9;ID9;TA9.

#### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## U.T.R. nr. 10

### **5.9.4.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 L - zonă pentru locuințe  
 – Lm10a,b - subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1  
 TA10a,b - subzonă terenuri agricole în intravilan
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – funcțiunea de locuire
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
 – spații comerciale și prestări servicii

### **5.9.5.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise  
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).  
 • subzonele: Lm10a,b
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 – Nu sunt
- Art. 6** - Interdicții temporare  
 – Nu au fost prevăzute
- Art. 7** - Interdicții permanente

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc.) depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Interdicțiile se vor stabili pe baza unor studii de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale, agricole și de depozitare

- subzonele: Lm10a,b

### **5.9.6.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă - subzonele Lm10a,b.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: Lm10a,b

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

– parcaje, garaje;  
 – conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

• **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm10a,b

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
 – Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.  
 – Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
 – Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
 – Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m
- se vor respecta distanțele minime obligatorii între cladiri

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: Lm10a,b;

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
  - ⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
  - ⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- subzonele: Lm10a,b

**Art. 16** - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor:

- subzonele: Lm10a,b

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm10a,b

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm10a,b

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- subzonele: Lm10a,b

**Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
    - subzonele: Lm10a,b.

#### **Art. 17** - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depliniei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm10a,b

#### • **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesese pietonale.

- subzonele: Lm10a,b;TA10a,b.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

#### **Art. 18** - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm10a,b

#### **Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm10a,b



**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm10a,b

**3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.****Art. 21** - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

– front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

– suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

– adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

– asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- subzonele: Lm10a,b

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

– protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

– respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;

– respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm10a,b

**Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

– materiale de construcție durabile;

– învelitori țigle;

– finisajele exterioare adecvate funcțiunii;

– culorile în concordanță cu ansamblul urban;

– fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm10a,b

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale cu locuințe P,P+1,P+M..... 30%
  - subzonele: Lm10a,b

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri****Art. 25** - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuință - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

- subzonele: Lm10a,b;TA10a,b.

**Art. 26** - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- subzonele: Lm10a,b;TA10a,b.

**Art. 27** - Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m) în zonele unde funcțiunea o cere.
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm10a,b;TA10a,b

**NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

---

## 5.10. TRUPURI IZOLATE

- |     |               |           |                     |
|-----|---------------|-----------|---------------------|
| 1.  | U.T.R. NR. 11 | -TRUP D9  | -ZONA LOCUINTE      |
| 2.  | U.T.R. NR. 12 | -TRUP D6  | -TEREN DE SPORT     |
| 3.  | U.T.R. NR. 13 | -TRUP D3  | -CANTON FORESTIER   |
| 4.  | U.T.R. NR. 14 | -TRUP D1  | - CANTON FORESTIER  |
| 5.  | U.T.R. NR. 15 | -TRUP D2  | - CANTON FORESTIER  |
| 6.  | U.T.R. NR. 16 | -TRUP D7  | -SAIVAN             |
| 7.  | U.T.R. NR. 17 | -TRUP D5  | -CANTON O.G.A       |
| 8.  | U.T.R. NR. 18 | -TRUP D4  | - CANTON O.G.A      |
| 9.  | U.T.R. NR. 19 | -TRUP D8  | -S.C.AGROSPER SRL   |
| 10. | U.T.R. NR. 20 | -TRUP D10 | -STRAND             |
| 11. | U.T.R. NR. 21 | -TRUP D11 | - GROAPA DE GUNOI   |
| 12. | U.T.R. NR. 22 | -TRUP D12 | - STATIE DE EPURARE |

## 5.11.U.T.R. nr. 11

### **5.11.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 L - zonă pentru locuințe  
 – Lm11 - subzonă locuințe cu regim mic de înălțime  
 TA11 - subzonă terenuri agricole în intravilan
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – funcțiunea de locuire
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
 – spații comerciale și prestări servicii

### **5.11.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise  
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe;  
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).  
 • subzonele: Lm11
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 – Nu sunt
- Art. 6** - Interdicții temporare  
 – Nu au fost prevăzute
- Art. 7** - Interdicții permanente  
 Nu se vor autoriza construcții de unități industriale, agricole și de depozitare  
 • subzonele: Lm11

### **5.11.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă - subzonele Lm11

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: Lm11

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm11

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
– Nu este cazul.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.  
– Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
– Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
– Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m
- se vor respecta distanțele minime obligatorii între clădiri

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: Lm11

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
  - ⇒ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
  - ⇒ în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- subzonele: Lm11

#### **Art. 16 - Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor:
  - subzonele: Lm11

#### • **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Lm11

#### • **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- subzonele: Lm11

#### • **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- subzonele: Lm11

#### **Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

- cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;

- subzonele: Lm11

**Art. 17** - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depliniei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm11

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- subzonele: Lm11;TA11.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 18** - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Lm11

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Lm11

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- subzonele: Lm11

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

#### **Art. 21 - Parcelare**

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- subzonele: Lm11

#### **Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Lm11

#### **Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm11

#### **Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rurale : ..... 30%

- subzonele: Lm11

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 25 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.



Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuință - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

- subzonele: Lm11;TA11

#### **Art. 26** - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- subzonele: Lm11;TA11.

#### **Art. 27** - Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m) în zonele unde funcțiunea o cere.

- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm11;TA11

#### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.12.U.T.R. nr. 12, 20

### **5.12.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- zonă pentru spații verzi amenajate, sport și agrement
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- spații verzi amenajate-teren de sport
  - spații amenajate pentru sport și agrement--propusa (strand)
- Art.3** Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- spații de deservire

### **5.12.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art.4** -Utilizari permise
- se vor putea autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru constructiile existente;
  - Subzonele:SPt12-trup D6
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- în zona cu interdicție temporară de construcție ,se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (PUZ sau PUD),cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea,acestea fiind lucrari cu funcțiuni de agrement,sau complementare(spații de deservire) în zona trupului- D10
- Art.6** Interdicții temporare
- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.D în zona trupului D10,cu funcțiunea de STRAND.
  - -Subzonele:SPsa20-trup D10

### **5.12.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale
- Autorizarea executării construcțiilor pentru cladirile anexe se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
  - Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre est sau vest.
  - Se recomandă orientarea nord a depozitelor.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

-Nu este cazul.

- Art. 15** - Amplasarea în interiorul incintei
- în zona aflată în interdicție temporară de construcție( zona trupului D10) ,amplasarea se va face conform P.U.D-ului care va fi elaborat pentru zona respectivă.

**Art. 16** - Accese carosabile

- Se va asigura accesul carosabil;
- Se va asigura accesul autocisternelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- În funcție de capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

#### **3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime: P;P+M;P+1

În zona cu interdicție temporară de construire se va respecta regimul de înălțime propus de P.U.D.-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

**Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

- Pentru zone de recreere nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- Procentul maxim de ocupare se stabilește prin studiul de fezabilitate sau P.U.D.

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

**Art. 25** - Parcaje

- Se vor asigura suprafețe de parcare în incinte.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane.
- Pentru construcții și amenajări sportive, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:  
-loc de parcare la 5-20 de locuri.

**Art.26** -Spatii verzi si plantate

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

**Art. 27** - Împrejurimi

- Împrejurimile vor fi transparente sau opace în zonele unde funcțiunea o cere.

### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.13.U.T.R. nr. 19

### **5.13.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

**Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
– zonă unități industriale și agricole

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
– producție industrială  
– producție agricolă  
– depozitare

### **5.13.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4** - Utilizări permise  
– Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru construcțiilor existente.  
– Se vor autoriza executări de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
– Se vor autoriza extinderi în afara incintelor existente, pe baza unui P.U.D. și cu avizul O.C.A.O.T.A.

### **5.13.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale  
– Se va asigura orientarea nord pentru atelierele de lucru și spațiile de depozitare.

**Art. 11** - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor, următoarele:

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații de semnalizare, centralizare.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome S.N. C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții cu plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului, alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a lucrărilor de protecție a mediului.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament  
– Se va păstra aliniamentul existent în incintă.

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul incintei  
– Se va respecta distanța necesară pentru a asigura însorirea optimă a clădirilor.

**Art. 16** - Accese carosabile

- Se va asigura accesul carosabil;
- Se va asigura accesul autocisternelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- În funcție de capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje

### **3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2

**Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Zone industriale si agricole:

- Pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- Procentul maxim de ocupare se stabilește prin studiul de fezabilitate sau P.U.D.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**Art. 25** - Parcaje

- Se vor asigura suprafețe de parcare în incinte.

**Art. 27** - Împrejuriri

- Împrejuririle vor fi transparente sau opace în zonele unde funcțiunea o cere.

### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.14.U.T.R. nr. 13, 14, 15, 16

### **5.14.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 – zonă unități agricole
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – Zonă unități agricole  
 – Ferme agricole
- Art. 3** - Funcțiuni complementare admise ale zonei  
 – producție agricolă

### **5.14.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise  
 – Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.  
 – Se vor autoriza executări de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 – Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistență la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.  
 – Extinderea în afara incintei se va face cu avizul O.C.A.O.T.A. și cu scoatere din circuitul agricol.
- Art. 7** - Interdicții permanente  
 – Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și e protecție a mediului, ale unităților agricole sau de altă natură, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

### **5.14.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale  
 – Se recomandă orientarea nord a depozitelor .  
 – Se va asigura durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> la solstițiul de iarnă.
- Art. 10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.  
 – Nu este cazul.
- Art. 11** - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C..R.  
 – Nu este cazul.
- Art. 14** - Amplasarea față de aliniament  
 – Se va păstra aliniamentul existent.
- Art. 15** - Amplasarea în interiorul incintei  
 – Se va respecta distanța necesară pentru a asigura însorirea optimă a clădirilor, în funcție de destinație.
- Art. 16** - Accese carosabile  
 – Se va asigura accesul carosabil;  
 – Accesul la U.T.R.-uri este asigurat în general de drumurile de pământ existente.  
 – Se va asigura accesul autocisternelor de intervenție pentru stingerea incendiilor;  
 – În funcție de capacitatea construcției vor fi prevăzute:
- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime: P, P+1.

**Art. 23** - Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcții durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Zone agricole:

- Pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate sau P.U.D.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**Art. 25** - Parcaje

- Se vor asigura suprafețe de parcare .

**Art. 27** - Împrejuriri

- Împrejuririle vor fi opace în zonele unde funcțiunea o cere.

### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## 5.15.U.T.R. nr. 17, 18, 22

### **5.15.1.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 – zonă echipare tehnico-edilitară
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – utilitate publică:
- stație epurare -propusa
  - canton O.G.A.

### **5.15.2.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizari permise  
 - se va autoriza constructia doar dupa intocmirea de P.U.D in zona trupului D12
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
 – Măsuri de prevenire a deteriorării calității apelor, cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul primăriei și al autorităților competente în gospodărirea apelor.
- Art. 6** - Interdicții temporare  
 -interdicție temporara de constructie pana la elaborare de P.U.D in zona trupului izolat -D12
- Art. 7** - Interdicții permanente  
 – Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului;

### **5.15.3.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale  
 – Se va asigura pentru toate încăperile clădirilor anexă durată minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup>h la solstițiu de iarnă.  
 – Pentru spații de depozitare se va asigura orientarea nord.
- Art. 11** - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.  
 - Nu este cazul.
- Art. 14** - Amplasarea față de aliniament  
 – Se va păstra aliniamentul existent;
- Art. 15** - Amplasarea în interiorul incintei  
 – Se va respecta distanța necesară pentru a asigura însorirea optimă a clădirilor.
- Art. 16** - Accese carosabile  
 – Se va asigura accesul carosabil;  
 – Se va asigura accesul autocisternelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.  
 – În funcție de capacitatea construcției vor fi prevăzute:
- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje

#### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

- Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare  
 Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.



Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime: P

**Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Gospodăria apelor

- Pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- Procentul maxim de ocupare se stabilește prin studiul de fezabilitate.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**Art. 25** - Parcaje

- Se vor asigura suprafețe de parcare .

**Art. 27** - Împrejuriri

- Împrejuririle vor fi opace în zonele unde funcțiunea o cere.

### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

## U.T.R. nr. 21

### **5.15.4.CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
 – zonă gospodărie comunală
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
 – gospodărie comunală  
 • groapa de gunoi-propusa

### **5.15.5.CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizari permise  
 - se va autoriza constructia doar dupa intocmirea de P.U.D.sau P.U.Z. in zona;
- Art. 5** - Utilizari permise cu conditii  
 - in zona cu interdictie temporara de constructie,se vor autoriza constructii numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate (P.U.D.sau P.U.Z).cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea.;
- Art. 6** - Interdictii temporare  
 -interdictie temporara de constructie pana la elaborare de P.U.D in zona trupului izolat -D11  
 - se va autoriza constructia doar dupa intocmirea de P.U.D.sau P.U.Z. in zona;
- Art. 7** - Interdicții permanente  
 – Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului;

### **5.15.6.CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 10** - Amplasarea față de căi navigabile existente potential navigabile  
 - Nu este cazul.

- Art. 11** - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.  
 – Nu este cazul.

- Art. 14** - Amplasarea față de aliniament  
 – Se va păstra aliniamentul existent;

- Art. 16** - Accese carosabile  
 – Se va asigura accesul carosabil prin drumurile comunale existente.  
 – Se va asigura accesul autocisternelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

#### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

- Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

#### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

- Art. 22** - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

**Art. 23** - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;

**Art. 24** - Procentul de ocupare a terenului

Zona de gospodărie comunală:

- Pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- Procentul maxim de ocupare se stabilește prin studiul de fezabilitate.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**Art. 25** - Parcaje

- Se vor asigura suprafețe de parcare .


**Art. 27**- Împrejuriri

- Împrejuririle vor fi opace în zonele unde funcțiunea o cere.

### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

**Întocmit,**  
**arh. SORANA DEMA**

 <b>PROIECT ARAD</b> arhitectură & inginerie 2900 ARAD - ROMÂNIA bd. DECEBAL - NR. 2 tel. +40-(0)57-280.286 +40-(0)57-281.585 fax: +40-(0)57-280.848 e-mail: proiect@next.ro	<b>DENUMIRE PROIECT:</b> PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SECUSIGIU CU SATELE APARTINĂTOARE: MUNAR; SATU MARE; SINPETRU GERMAN		<b>DENUMIRE OBIECT:</b>	
	<b>Volumul:</b>	<b>Exemplarul:</b>	<b>CONTINUTUL VOLUMULUI:</b> VOLUM VI-REGULAMENT AFERENT PUG LOCALITATEA SINPETRU GERMAN	
Data: 2002	<b>BENEFICIAR:</b> CONSILIUL LOCAL SECUSIGIU		<b>NR. PROIECT:</b> 32.080	<b>FAZA:</b> P.U.G.