



PROIECT ARAD

arhitectură & inginerie

310133 ARAD - ROMÂNIA

bd. DECEBAL NR. 2

tel. +40-(0)257-280.286

fax: +40-(0)257-280.848

e-mail: proiect@inext.ro

www.proiect-arad.ro

Societate comercială pe acțiuni • Cod RC Arad: J/02/304/1991 • Cod fiscal: 1687590

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL COMUNA ZĂBRANI

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 32.059

Faza: P.U.G.

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA ZĂBRANI CU SATELE APARTINĂTOARE:
CHESINȚ și NEUDORF

Conținut volum: VOLUMUL II
Regulament aferent P.U.G.
Localitatea **ZABRANI**



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RC Arad: J/02/304/1991
Cod fiscal: R1687590
310133 ARAD-RO Decebal 2
tel.: 40(0)257-280.286
fax: 40(0)257-280.848
e-mail: proiect@inext.ro
www.proiect-arad.ro

pr. n°: 32.059
faza: P.U.G.
beneficiar: CONSILIUL LOCAL COMUNA ZĂBRANI
den. pr.: Plan Urbanistic General comuna Zăbrani
cu satele aparținătoare: Chesinț și Neudorf
REGULAMENT AFERENT P.U.G.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

1. ÎNSUȘIEREA DOCUMENTAȚIEI:

Director: arh. GHEORGHE SECULICI

Șef proiect: arh. SORANA NEGRUT-DEMA

2. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism și amenajarea teritoriului: arh. SORANA NEGRUT-DEMA

3. EDITARE:

Tehnoredactare: RODICA PAP

Întocmit:
arh. SORANA NEGRUȚ-DEMA

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA ZĂBRANI CU SATELE APARTINATOARE

CHESINȚ ȘI NEUDORF

VOLUMUL II: REGULAMENT DE URBANISM

LOCALITATEA ZĂBRANI

VOLUMUL III: REGULAMENT DE URBANISM

LOCALITATEA CHESINȚ

VOLUMUL IV: REGULAMENT DE URBANISM

LOCALITATEA NEUDORF

BORDEROU VOLUM II

I.	FOAIE DE CAPĂT	1
II.	FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI.....	2
III.	BORDEROU DE VOLUME	3
IV.	BORDEROU VOLUM II	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.....	18
	U.T.R. NR. 1	19
	U.T.R. NR. 2	26
	U.T.R. NR. 3	33
	U.T.R. NR. 4	40
	U.T.R. NR. 5	47
	U.T.R. NR. 6	54
	U.T.R. NR. 7	60
	U.T.R. NR. 8	66
	U.T.R. NR. 9	72
	U.T.R. NR. 10	77
	U.T.R. NR. 11	84
	U.T.R. NR. 12	90
	U.T.R. NR. 13	95
	U.T.R. NR. 14	101
	U.T.R. NR. 15	108
7.	TRUPURI IZOLATE	115
	U.T.R. NR. 16	116
	U.T.R. NR 17, 18 ,19, 20	119
	U.T.R. NR. 21; 22; 23; 24	122
	U.T.R. NR. 25, 26, 27	127
	U.T.R. NR. 28, 29, 30	132

Întocmit:
arh. SORANA NEGRUȚ-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 comunei 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 comunei
- 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:

- 15 U.T.R.-uri în cadrul localității Zabrani
- 15 U.T.R.-uri trupurile izolate

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

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

2.1.1. 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.

2.1.2. 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.

2.1.3. 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.

2.1.4. 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 exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării 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 exploatării 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.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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) Consiliul Județean Arad, prin Hotărârea nr. 27/2000, în studiul "Zone cu valoare peisagistică 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. Aceste mențiuni au fost cuprinse în Ordinul nr. 2314/2004 al MINISTERULUI CULTURII ȘI CULTELOR, astfel pe teritoriul administrativ al comunei Zabrani există Parcul Dendrologic Neudorf, situat în localitatea Neudorf înființat de contele Zselenszky, însumând 73 ha. Administrat de Romsilva – Ocolul Silvic Lipova.

2.1.7. 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 ORDINUL 2314/2004 al MINISTERULUI CULTURII ȘI CULTELOR:

- cod AR-I-s-B-00470 "Sit arheologic de la Zabrani" așezare paleolitică, dacica R = 100m.

- cod AR-II-a-A-00636 "Ansamblul Bisericii Romano-Catolice" localitatea Neudorf
- cod AR-II-a-A-00636.01 Biserica Romano-Catolica anul 1771 si Cavou anul 1809 localitatea Neudorf R =200m.
- cod AR-IV-m-B-00636.02 "Troita-Monumentul Ciumei" langa Biserica Romano-Catolica, datand din anii 1841
- cod AR-II-a-A-00660 "Ansamblul rural Zabrani" Localitatea Zabrani. Ansamblul de arhitectura rurala svabeasca cuprinde cele doua fronturi ale DJ 682 intre Biserica Romano-Catolica si Biserica Greco-Catolica datand din sec.XVIII-XIX.

Obiective propuse pentru clasare Monumente Istorice

-.Localitatea Zabrani Placa comemorativa a scriitorului svab Adam Muller Guttenbrun

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

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

2.2.1. 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.

Zonele expuse la riscuri naturale conform studiului "Zone din județul Arad expuse la riscuri naturale" aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Arad nr. 26/2000 sunt:

Anexa 1 – cuprinzând suprafețe amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

- localitatea Neudorf-irigații brut 962 net 910;

Anexa 6 –eroziuni de mal în bazinul râului Mureș

Localitatea Zăbrani, mal stâng, localizare
5970-5980, lungime 1000m, teren agricol ;

Anexa 8 – centralizator al zonelor degradate

dejecții de la unități de creștere a ovinelor

–Zăbrani: - nr.cadastral A1158,in suprafața de 1,20 ha;

- nr.cadastral A1133,in suprafața de 1,40 ha;

Anexa 10:- centralizator cu zone neproductive

-Comuna Zăbrani sat Neudorf- stâncării,abrupturi-din fondul forestier-

Anexa 11 – centralizator cu zone neproductive din jud.Arads

-total comuna Zabrani: 62,11 ha din care:–mlastini = 29,98 ha; gropi imprumut =3,74 ha; ravene = 18,76ha; nisip =7,00 ha; alte tipuri de zone neproductive = 2,63 ha

2.2.2. 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 aliniatului (1) construcțiile și amenajările, care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

2.3.2. 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.

2.3.3. 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:
- 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 tracțiune electrică;
 - 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:
- căi ferate industriale;
 - lucrări hidrotehnice;
 - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - 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:
- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - 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;
 - 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"

2.3.4. 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:
- în cazul zonelor construire compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - 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.

2.3.5. 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.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. 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.

2.4.2. 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.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. 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.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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.

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

2.6.1. 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).

2.6.2. 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.

2.6.3. 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.

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

2.7.1. Autorizația de construire va conține obligația amplasării de spații verzi și împrejurii 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 - Împrejurii

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:
 - a) împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejurii 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 împrejuririlor 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;
 – platforma colectare, selectare deseuri

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

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE 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 FUNCȚIONALE 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
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 Zabrani in extravilan putem vorbi de urmatoarele terenuri :

- TAA** Terenuri agricole
TH Terenuri aflate permanent sub ape
TC Terenuri ocupate de cai de comunicatie

TN Terenuri neproductive

TF Terenuri forestiere

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 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.

Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

Art. 2 – În funcție de destinație, terenurile sunt:

- a) terenuri cu destinație agricolă, și anume: terenurile agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pasunile, fanetele, serele, solarile, rasadnitele și altele asemenea – cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pasunile împadurite, cele ocupate de construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Art. 8 – (1) Stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor care se găsesc în patrimoniul cooperativelor de producție se face în condițiile prezentei legi, prin reconstituirea dreptului de proprietate sau constituirea acestui drept.

Art. 14 – (1) Terenurile cooperativelor agricole de producție situate în extravilanul localităților devin proprietatea cooperativelor sau, după caz, a moștenitorilor acestora, corespunzător suprafețelor aduse sau preluate în orice mod în patrimoniul cooperativei.

Art. 18 – (1) Terenurile din extravilan aduse sau preluate în orice alt mod în patrimoniul cooperativei agricole de producție de la cooperatori sau de la alte persoane care au decedat și nu au moștenitori, precum și terenurile pentru care nu s-au formulat cereri de restituire rămân la dispoziția comisiei.

(2) Toate terenurile cooperativei agricole de producție care nu sunt atribuite conform art. 14-17, precum și terenurile extravilane proprietatea statului aflate în folosința cooperativei, rămân, de asemenea, la dispoziția comisiei, urmând a fi atribuite altor persoane îndreptățite, potrivit prevederilor prezentei legi.

(3) Terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei, trec în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului, urmând a fi puse la dispoziția celor care doresc să întemeieze sau să dezvolte exploatarea agricolă, prin închiriere, concesiune sau vânzare, în condițiile legii.

Art. 41 – (1) Terenurile agricole fără construcții, instalații, amenajări de interes public, intrate în proprietatea statului și aflate în administrarea primăriilor la data prezentei legi, se vor restitui fostilor proprietari sau moștenitorilor acestora, fără a se putea depăși suprafața de 10 ha de familie în echivalent arabil.

Art. 67 – (1) Terenurile situate în intravilan și extravilan pot fi instrainate, indiferent de întinderea suprafeței, prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică.

- (2) În toate cazurile de dobândire, prin acte juridice între vii, proprietatea dobânditorului nu poate depăși 100 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie, sub sancțiunea nulității absolute a actului de instrainare.

Art. 69 – (1) Instrainarea de terenuri agricole în extravilan, prin vânzare, se face prin exercitarea dreptului de preempțiune.

Art. 77 – Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile ale persoanelor juridice, în alte categorii de folosință agricolă, se poate face cu avizul organelor agricole de specialitate județene, numai în următoarele cazuri:

a) terenuri arabile situate în zonele de deal, ce constituie enclave din masivele de vii și livezi, din podgoriile și bazinele pomicele consacrate, stabilite de organele de specialitate ale Ministerului Agriculturii și Alimentației, pot fi transformate în plantații viticole și pomicele;

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 aflate permanent sub ape

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

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

b) 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 din drum, 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.

(4) De asemena, 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
Cod RC Arad: J/02/304/1991
Cod fiscal: R1687590
310133 ARAD-RO Decebal 2
tel.: 40(0)257-280.286
fax: 40(0)257-280.848
e-mail: proiect@inext.ro
www.proiect-arad.ro

pr. n°: 32.059

faza: P.U.G.

beneficiar: CONSILIUL LOCAL COMUNA ZĂBRANI
Plan Urbanistic General comuna Zăbrani
cu satele aparținătoare: Chesinț și Neudorf
den. pr.: REGULAMENT AFERENT P.U.G.

6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. nr. 1

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
 - Lm1a,b - subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1
 - IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISa1a,b- subzonă construcții administrative și financiar bancare
 - ISct1a,b- subzonă construcții de cult
 - ISc1a - subzonă construcții de cultură-muzeu
 - ISi1a- subzonă construcții de învățământ
 - SP- zona pentru spații verzi aliniamente, perdele de protecție, sport și agrement
 - SPvsr1a – subzona spații verzi sport, recreere - parc
 - C- zonă cai de comunicație
 - Cr1a - subzonă cai de comunicație rutieră
 - GC- zonă gospodărie comunala
 - GCpd1a – subzonă gospodărie comunala – platforma colectare, selectare deseuri

- 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 cultură
- construcții de cult
- spații verzi

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 doar după întocmirea de PUZ în zona.
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii, unități de învățământ, sănătate, cult).

- subzonele: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; GCpd1a

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții

- construcții, cu condiția respectării servitudinilor de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.
- în zonele cu restricții temporare de construire, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de aceasta.
- În zona de protecție a "Ansamblului rural Zabrani" se va ține cont de avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național al Județului Arad care specifică necesitatea unui studiu de urbanism la nivel de PUZCP (plan urbanistic de zonă construcții protejate).
Nu se va autoriza execuția lucrărilor în zona respectivă fără avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național al Județului Arad.
Ansamblul de arhitectură rurală svabească cuprinde cele două fronturi ale DJ 682 între Biserica Romano-Catolică și Biserica Greco-Catolică datând din sec. XVIII-XIX.

- Art. 6** - Interdicții temporare

- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z. în zona centrală.

Art. 7 - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole și de depozitare în zona.

Nu se vor face îndesiri în zonă.

- subzonele: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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 va 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 - subzona: Lm1a,b

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

- subzonele: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a.

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, țigări 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 sigurată. 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 impetează 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; ISct1a; ISc1a; ISi1a,b; SPvr1a,b; Cr1a,b; GCpd1a.

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.

În zona aflată în interdicție temporară de construcție, aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului care va fi elaborat pentru zona respectivă.

- subzonele: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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 2,00m;
- 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; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

• 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: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

- **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; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesese 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; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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;
- cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
 - subzona: 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.

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.

- **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);
- 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: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

3.2. 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; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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 comunei.

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; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

3.3. 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.) 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; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de P.U.Z.-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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 golumilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
 - subzonele: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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 centrala : 80%
 - subzonele: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

3.4. 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.

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;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.
 - subzonele: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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: Lm1a,b; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

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).
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- 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; ISa1a,b; ISct1a,b; ISc1a; ISi1a; SPvsr1a; Cr1a; GCpd1a.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 2

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
 - Lm2a,b,c - subzonă locuințe cu regim mic /mediu de înălțime, P, P+1
 - IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISct2a - subzonă construcții de cult-capela
 - ISi2a - subzonă construcții de învățământ
 - GC - zonă de gospodărie comunală
 - GCpd2a-e - subzonă gospodărie comunală –platforma colectare, selectare deseuri
 - C - zona pentru căi de comunicație
 - Cr2a - subzonă căi de comunicații rutiere
 - TE2a - subzonă echipare tehnico-edilitare
 - TA2a,b,c - subzonă terenuri agricole în intravilan
 - Th2a - subzonă terenuri aflate permanent sub ape

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

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

În zona sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit:

- spații comerciale și prestări servicii
- unități de învățământ
- construcții administrative și financiar bancare
- construcții de sănătate
- construcții de cultură
- spații verzi și locuri de joacă

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise

- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- se va autoriza executia construcțiilor de locuințe;
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii, unități de învățământ, sănătate, cult, etc)
 - subzonele: Lm2a,b,c, ISct2a, ISi2a
- Se vor autoriza executări de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
 - subzona: TE2a.

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții

- construcții, cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.
- În zona de protecție a "Ansamblului rural Zabrani" se va ține cont de avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național al Județului Arad care specifică necesitatea unui studiu de urbanism la nivel de PUZCP (plan urbanistic de zonă construcții protejate).
Nu se va autoriza executia lucrarilor in zona respectiva fara avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național al Județului Arad.
- Ansamblul de arhitectură rurală svabească cuprinde cele două fronturi ale DJ 682 între Biserica Romano-Catolică și Biserica Greco-Catolică datând din sec.XVIII-XIX.

- 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

- Nu au fost prevazute

Art. 7 - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.

- subzonele: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a; Cr2a;TA2a,b,c;Th2a

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, sau de altă natură, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

- subzonele: GCpd2a-e; TE2a.

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^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzonele: Lmp2,a,b,c;

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

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

- subzonele: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a

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 și 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 sigurantă. 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

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.

- subzonele: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

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 2,00m;
- 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,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

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,c; ISct2a; ISi2a; GCpd2a-e; Cr2a; TE2a; TA2a,b,c; Th2a

- **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: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a; GCpd2a-e; Cr2a; TE2a; TA2a,b,c; Th2a

- **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,c; ISct2a; ISi2a; GCpd2a-e; Cr2a; TE2a; TA2a,b,c; Th2a

- **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 masini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

- subzonele: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a; GCpd2a-e; Cr2a; TE2a; TA2a,b,c; Th2a

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;

– 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: Lm2,a,b,c

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 depliniei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a; GCpd2a-e; Cr2a; TE2a; TA2a,b,c; Th2a

- **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: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

3.2. 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,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

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,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

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 comunei.

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,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

3.3. 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 izolate 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.) 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,c; ISct2a; ISi2a; GCpd2a-e; Cr2a; TE2a; TA2a,b,c; Th2a

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,c; ISct2a; ISi2a

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,c; ISct2a; ISi2a

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%
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%

- subzonele: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a; GCpd2a-e; Cr2a; TE2a; TA2a,b,c; Th2a

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

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: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

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: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

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: Lm2a,b,c; ISct2a; ISi2a;GCpd2a-e; Cr2a; TE2a;TA2a,b,c;Th2a

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 3

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
 - Lm3a,b,c - subzonă locuințe cu regim mic /mediu de înălțime, P, P+1
 - An – zona constructii agricole
 - An3a,b,c. - subzonă constructii agricole nepoluante
 - IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISct3a,b - subzonă construcții de cult
 - ISi3a - subzonă constructii de invatamant
 - ISco3a - subzonă constructii comerciale si de deservire
 - GC - zonă de gospodărie comunală
 - GCpd3a-d - subzonă gospodărie comunală –platforma colectare, selectare deseuri
 - GCc3a,b.- subzona gospodarie comunala – cimitire
 - SPv - zona pentru spatii verzi
 - SPvpp3a,b. – subzona spatii verzi – perdele de protectie
 - C - zona pentru căi de comunicație
 - Cr3a - subzonă căi de comunicații rutiere
 - TA3a,b,c - subzonă terenuri agricole în intravilan
 - Th3a - subzonă terenuri aflate permanent sub ape

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- funcțiunea de locuire –zona comerciala si functiuni complementare

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

In zona sunt permise constructii care au o functiune complementara zonei de locuit:

- spații comerciale și prestări servicii
- unitati de invatamant
- constructii administrative si financiar bancare
- constructii de sanatate
- constructii de cultura
- spatii verzi si locuri de joaca

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
 - se va autoriza executia constructiilor de locuinte;
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii, unitati de invatamant, sanatate, cult, etc)
 - subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a.
 - se va autoriza constructia unitatilor agricole si de depozitate doar in subzonele :An3a,b,c

- 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.
 - In zona cimitirului existent, trebuie sa existe o zona de protectie fata de zona de locuit.-
 - subzonele: GCc3a,b;SPvpp3a,b.
 - In zona de protectie a “Ansamblului rural Zabrani” se va tine cont de avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National al Judetului Arad care specifica necesitatea unui studiu de urbanism la nivel de PUZCP (plan urbanistic de zona constructii protejate).

Nu se va autoriza executia lucrarilor in zona respectiva fara avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National al Judetului Arad.

- Ansamblul de arhitectura rurala svabeasca cuprinde cele doua fronturi ale DJ 682 intre Biserica Romano-Catolica si Biserica Greco-Catolica datand din sec.XVIII-XIX.

Art. 6 - Interdicții temporare

- Nu au fost prevazute

Art. 7 - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.

Nu se vor autoriza construcții de unități agricole in afara incintelor –An3a,b,c.

Nu se vor autoriza nici un fel de constructii in subzonele:SPvpp3a,b;Th3a.

- subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a;ISco3a; Cr3a;

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, sau de altă natură, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

- subzonele: GCpd3a-d; GCc3a,b

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^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzonele: Lmp3,a,b,c;

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

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

- subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a;ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,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 și garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti 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, fluență 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

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 2,00m;

- 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 fațădă 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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b

- **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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,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;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

- subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,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;

– 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,a,b,c

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

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: An3a,b,c.

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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,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 accesele pietonale.

- subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

3.2. 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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

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 comunei.

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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

3.3. 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:

- 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.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,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 gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,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%
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
 - subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

3.4. 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 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.
 - subzonele: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

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: Lm3a,b,c; ISct3a,b; ISi3a; ISco3a; Cr3a; An3a,b,c; GCpd3a-d; GCc3a,b; SPvpp3a,b; TA3a,b,c; Th3a.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 4

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
 L - zonă pentru locuințe
 – Lm4a,b,c - subzonă locuințe cu regim mic de înălțime, P, P+1
 GC - zonă de gospodărie comunală
 - GCpd4a,b - subzonă gospodărie comunală – platforma colectare,selectare deseuri
 TA4a,b,c - subzonă terenuri agricole în intravilan

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

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

In zona sunt permise constructii care au o functiune complementara zonei de locuit:

- spații comerciale și prestări servicii
- unitati de invatamant
- constructii de sanatate
- constructii de cultura
- spatii verzi si locuri de joaca

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: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

- 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.

- Art. 6** - Interdicții temporare
 – Nu au fost prevazute
 – subzonele: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

- Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole si de depozitare in zona.

- subzonele: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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 constructiilor pentru cult se va face cu respectarea cerintelor cultului respectiv.

Autorizarea executarii 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: Lm4a,b,c.

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

- subzonele: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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 și garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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 2,00m;

– 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 fațădă 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,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

• **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,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

• **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,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

• **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 masini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

- subzonele: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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.

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

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- subzonele: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

• 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: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

3.2. 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,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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 comunei.

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,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

3.3. 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.) 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,c; GCpd4a,b; TA4a,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+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,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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 gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii**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 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.
 - subzonele: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

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).
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejurii este specific.

- Se recomandă ca împrejurii 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 împrejurii pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Lm4a,b,c; GCpd4a,b; TA4a,b,c.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 5

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
 - Lm5a,b,c - subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1
 - IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISc5a,b - subzonă construcții de cultura – camin cultural+placă comemorativă
 - ISco5a- subzonă construcții comerciale si de deservire
 - ID – zonă unități industriale
 - IDn5a- subzonă construcții industriale nepoluante
 - SP – zona spatii verzi
 - SPva5a – subzona spatii verzi- aliniamente
 - C - zona pentru căi de comunicație
 - Cr5a,b - subzonă căi de comunicații rutiere
 - GC - zonă gospodarie comunala
 - GCpd5a-e - subzonă gospodarie comunala – platforma colectare, selectare deseuri
 - TA5a,b,c - 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
- construcții administrative și financiar bancare
- construcții de cultură
- constructii de invatamant
- construcții de cult
- spații verzi și locuri de joacă

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: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; GCpd5a-e; SPva5a

- 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.

- Art. 6** - Interdicții temporare

- Nu au fost prevazute.

- Art. 7** - Interdicții permanente

- Nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole și de depozitare în zona.
 - subzonele: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a; SPva5a; Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

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

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

- subzonele: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;

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, 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 impetează 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,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a; SPva5a; Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

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 distantele 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.

- subzonele: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a; SPva5a; Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

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 2,00m;
- 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,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a; SPva5a; Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

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: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a; SPva5a; Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

• **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: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a; SPva5a; Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

• **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,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a; SPva5a; Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

- **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: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

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;
 - subzonele: Lm5a,b,c;

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,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

- **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 accesesele pietonale.

- subzonele: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

3.2. 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,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;

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,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;

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 comunei.

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,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

3.3. 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.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,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+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,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

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 gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
 - subzonele: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;

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: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

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;
 - la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.
 - subzonele: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

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,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

Art. 27 - Împrejurii

- 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: Lm5a,b,c; ISc5a,b; ISco5a; IDn5a;SPva5a;Cr5a,b; GCpd5a-e; TA5a,b,c

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 6

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- A - zonă construcții agricole
 - An6a,b - subzonă construcții agricole nepoluante
 - SP – zona pentru spații verzi
 - SPvpp6a – subzona spații verzi – perdele de protecție
 - SPva6a – subzona spații verzi - aliniamente

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- unități agricole nepoluante

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei:
- producție agricolă
 - depozite produse agricole
 - spații verzi - aliniamente
 - spații verzi - perdele de protecție

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
 - se va autoriza construcția unităților agricole doar după întocmirea de P.U.Z. în zona
 - subzonele: An6b

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servitudinilor de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.
 - în zona platformei agricole, trebuie să existe o zonă de protecție față de zona de locuit adiacentă.
 - în zonele cu restricții temporare de construire, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de aceasta.

- Art. 6** - Interdicții temporare
- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z.-uri în subzona: An6b; SPvpp6a; SPva6a

- Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza nici un tip de construcții în subzona SPvpp6a și SPva6a

Nu se vor autoriza rețehnologizări ale unităților agricole care să ducă la poluarea fonică sau a aerului, sau care să conturbe zona de locuit adiacentă acestui UTR, în subzona An6a,b

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.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a spațiilor tehnice și a anexelor.

- subzonele: An6a,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.

- **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 sau împiedică buna desfășurare, 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a

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

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 zonele pentru care se elaborează un P.U.Z. și se aproba conform legii, se va păstra aliniamentul propus de acesta.

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a

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.

- 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).

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a

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.
- 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: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

• **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: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

• **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: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

• **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

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesul carosabil nu vor fi obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

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 deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

• **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 accesesele pietonale.

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

3.2. 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 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: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

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: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

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 comunei.

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: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

3.3. 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.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

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.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de P.U.Z.-urile ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

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: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

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 unitati agricole:

- pentru construcțiile existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru cele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate sau P.U.Z.

P.U.Z.

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

3.4. 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.

Construcțiile agricole: in cazul unor dezvoltari in incinta, vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp, un loc de parcare la 25 mp,
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp, un loc de parcare la 150 mp,

- subzonele: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

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.

În cazul construcțiilor agricole noi 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: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

Art. 27 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- 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: An6a,b; SPvpp6a; SPva6a.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 7

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- A - zonă pentru unitati agricole
 - An7a – subzona constructii agricole nepoluante
 - GC - zonă gospodarie comunala
 - GCc7a – subzona gospodarie comunala – cimitire
 - C- zona pentru cai de comunicatie
 - Cr7a – subzona cai de comunicatie rutiera
 - SP- zona pentru spatii verzi
 - SPvpp7a,b. – subzona spatii verzi perdele de protectie
 - SPva7a – subzona spatii verzi - aliniamente

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- funcțiunea de gospodarie comunala - cimitire

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară subzonei de cimitire
- construcții de cult
 - spatii verzi, perdele de protectie

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiune de gospodarie comunala - cimitir
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de cimitir (constructii de cult)
 - se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente
 - subzona: An7;GCc7a

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- In zona cimitirelor, trebuie sa existe perdele de protectie pe margini si o zona de protectie de 50m in jurul lui, in care nu se vor autoriza constructii.
 - in zonele cu restrictii temporare de construire,se vor autoriza constructii numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate (P.U.Z.),cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de aceasta.

- Art. 6** - Interdicții temporare
- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z.-uri în subzona: SPvpp7b.

- Art. 7** - Interdicții permanente:

- Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectia mediului.
- Nu se vor autoriza constructii in zona de protectie a cimitirelor – o fasie de 50m. in jurul lor.
- Nu se vor autoriza nici un fel de constructii in subzona SPvpp7a,b,SPva7a.
- Nu se vor autoriza retehnologizari ale unitatilor agricole care sa duca la poluarea fonica sau a aerului, sau care sa conturbe zona de locuit adiacenta acestui UTR, in subzona An7a.

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.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a spațiilor tehnice și a anexelor.

- subzonele: An7a; GCc7a,

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, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

• **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, fluență 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: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvpp7a,b;SPva7a

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.

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 zonele pentru care se elaborează un P.U.Z. și se aproba conform legii, se va păstra aliniamentul propus de acesta.

- subzonele: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvpp7a,b;SPva7a

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.
- 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).

- subzonele: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvpp7a,b;SPva7a

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;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- 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: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvpp7a,b;SPva7a

- **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: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvpp7a,b;SPva7a

- **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: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvpp7a,b;SPva7a

- **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

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesurile carosabile nu vor fi obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

- subzonele: An7a; GCc7a; Cr7a;

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.

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

Accesurile 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: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvpp7a,b;SPva7a

- **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 accesesele pietonale.

- subzonele: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvpp7a,b;SPva7a

3.2. 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.

– 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: An7a; GCc7a; Cr7a;

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: An7a; GCc7a; Cr7a;

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 comunei.

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: An7a; GCc7a; Cr7a;

3.3. 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.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: An7a; GCc7a; Cr7a

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

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: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvp7a,b;SPva7a

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.

- subzonele: An7a; GCc7a;

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

Zone unitati agricole:

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

Zona de gospodarie comunala

Pentru existent nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate.

subzonele: An7a; GCc7a;

3.4. 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.

Construcțiile agricole: in cazul unor dezvoltari in incinta, vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp, un loc de parcare la 25 mp,
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp, un loc de parcare la 150 mp,

subzonele: An7a;GCc7a;Cr7a

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Se vor realiza perdele de protecție în jurul cimitirelor.

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.

subzonele: An7a;GCc7a;Cr7a

Art. 27 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile vor fi opace în zonele unde funcțiunea o cere
- 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: An7a; GCc7a; Cr7a; SPvpp7a,b;SPva7a

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 8

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipuri de subzone funcționale

- ID – zona pentru unitati industriale si depozitare
 - IDn8a,b,c – subzona constructii industriale nepoluante - propuse
- IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISco8a,b,c - subzonă construcții comerciale si de deservire – propuse
- SP - zonă pentru spații verzi
 - SPvpp8a,b,c - subzonă spatii verzi – perdele de protecție
 - SPva8a,b,c - subzonă spatii verzi - aliniamente
- C – zona pentru cai de comunicatie
 - Cr8a – subzona cai de comunicatii rutiere
- GC – zona gospodarie comunală
 - GCpd8a – subzona gospodarie comunală – platforma colectare, selectare deseuri

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- zona comerciala si de deservire
- industrie si depozitare

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei astfel:

- spații comerciale si de deservire
- prestări servicii
- productie industrială si depozitare

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- se va autoriza constructia unitatilor industriale si de depozitare, doar după întocmirea de PUZ.
- se va autoriza constructia unitatilor comerciale si de prestari servicii doar dupa intocmirea PUZ
 - subzona: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c

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 (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de aceasta.
 - subzona: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

Art. 6 - Interdicții temporare

- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z.-uri în toată zona cuprinsă între limita intravilanului existent și intravilanul propus.
 - subzona: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

Art. 7 - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare in afara incintei-IDn8a,b,c.

Nu se vor autoriza re tehnologizari ale unitatilor industriale care sa duca la poluarea fonica sau a aerului.

Nu se vor autoriza nici un tip de constructii in subzonele: SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c

Nu se vor autoriza locuinte.

- subzona: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

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.

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

- subzonele: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c

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, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

- **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 impetează 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzona: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

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.

În zonele libere de construcții, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ).

Pentru fundamentarea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ-ului, pot fi întocmite studii de fundamentare (istorice, altimetrice, privind morfologia tesutului urban etc.).

- Subzonele: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

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 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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

- **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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

- **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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

- **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

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

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 permanentă.

- subzonele: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

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.

- **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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

3.2. 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 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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

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 comunei.

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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

3.3. 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 ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.
 - subzonele: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de PUZ-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

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 gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

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.

- zonă comercială (dotări):.....85%
- zone industriale :..... se stabileste prin studiul de fezabilitate

Procentul maxim de ocupare se stabileste prin PUZ.

- subzonele: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

3.4. 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.

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.

Construcții industriale: vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp. – un loc de parcare la 25mp.
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp. – un loc de parcare la 150mp.

- subzonele: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c

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.

În cazul construcțiilor industriale noi 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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

Art. 27 - Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

– Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.

– 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: IDn8a,b,c; ISco8a,b,c; SPvpp8a,b,c; SPva8a,b,c; Cr8a; GCpd8a.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 9

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- SP - zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
 - SPvsr9a,b - subzonă spații verzi – sport, recreere
 - Spva9a - subzonă spații verzi - aliniamente
 - GC – zona gospodărie comunala
 - GCpd9a,b – subzona gospodărie comunala – platforma colectare, selectare deseuri
 - TE zonă echipare tehnico-edilitare
 - TE9a,b,c – subzona echipare tehnico- edilitare

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- Zona de agrement.

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei:

- perdele de protecție
- prestări servicii de profil
- spații verzi și locuri de joacă

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise

- Se vor autoriza executări de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
 - subzona: TE9a,b,c.
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit și se vor amenaja spații verzi și locuri de joacă pentru copii (teren de sport), doar după elaborarea P.U.Z.-ului în zonă.
 - subzonele: SPvsr9a,b; Spva9a; GCpd9a,b.

- 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 (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
- 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.
- Trebuie să existe o zonă verde de protecție față de zona de locuit adiacentă acestui UTR.
 - subzonele: SPvsr9a,b; Spva9a; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

- Art. 6** - Interdicții temporare

- interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.Z. în subzonele: SPvsr9a; Spva9a; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

- 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, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, sau de altă natură, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție. Orice fel de construcții în zonele de protecție severă pentru foraj cu o împrejurime de 34x34 m pentru fiecare.

- subzonele: GCpd9a,b; TE9a,b,c.

Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzona: Spva9a.

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.

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 amenajărilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

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

- subzonele: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

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;
- 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.

- **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.

- **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.

- subzonele: SPvsr9a,b; Spva9a; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

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.

Stabilirea regimului de aliniere se va face pe baza PUZ-ului aprobat conform legii și va fi impus de Regulamentul aferent care va fi elaborat pentru zona respectivă.

- subzonele: SPvsr9a; Spva9a; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta distanța necesară pentru a asigura însorirea optimă a clădirilor.
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- 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).

- subzonele: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

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.
- 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: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

• **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: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

• **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: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

• **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: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării 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.

• **Utilizări permise**

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);
- 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 accesesele pietonale.

- Subzonele: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c

3.2. 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 competente:

- 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: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c

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.

- subzonele: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c

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 comunei.

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: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c

3.3. 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.

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.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de PUZ-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

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

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 spatii verzi, sport si agrement: zonă pentru construcții și amenajări sportive:	50%
zonă pentru alei, drumuri și parcaje	20%
zonă pentru spații verzi	30%

Zona de echipare tehnico-edilitara:

- Pentru constructii tehnico-edilitare 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.Z.
 - subzonele: SPvsr9a,b; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

3.4. 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.

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.

Construcții și amenajări sportive:

Pentru toate categoriile de 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:

- un loc de parcare la 5-20 de locuri pentru săli de competiții sportive, săli de antrenament
 - subzonele: SPvsr9a,b; SPva9a; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

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:

Construcții și amenajări sportive: vor fi prevăzute spații verzi și plantate minimum 30% din suprafața totală a terenului.,

- subzonele: SPvsr9a,b; SPva9a; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

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).
 - subzonele: : SPvsr9a,b; SPva9a; GCpd9a,b; TE9a,b,c.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 10

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă locuinte
 - Lmp10a - subzona locuinte cu regim mic / mediu de inaltime
 - IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISco10a,b - subzonă construcții comerciale și de deservire
 - Cr- zonă cai de comunicații rutiere
 - Cr10a - subzonă cai de comunicații rutiere
 - GC – zona gospodărie comunala
 - GCpd10a – subzona gospodărie comunala – platforma colectare,selectare deseuri
 - SP - zonă pentru spații verzi
 - SPva10a - subzonă spații verzi– aliniamente
 - SPvpp10a – subzona spații verzi – perdele de protecție

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

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei astfel:
- spații comerciale și prestări servicii
 - construcții pentru cultură
 - construcții de învățământ
 - construcții de cult
 - construcții administrative și financiar bancare
 - spații verzi și locuri de joacă

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe și comerciale doar după întocmirea de P.U.Z. în zonă.
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii, unități de învățământ, sanatare, cult), doar după elaborarea P.U.Z-ului în zonă.
 - subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- în zonele cu restricții temporare de construcție, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (PUZ), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de aceasta.

- Art. 6** - Interdicții temporare
- interdicție temporară de construcție, până la elaborarea de P.U.Z., în zona cuprinsă între intravilanul existent și limita UTR-ului 11.

- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole și de depozitare în zonă.
Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzonele: SPva10; SPvpp10a
- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

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 1½h la solstițiul de iarnă. – subzonele: Lmp10a

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1½h la solstițiul de iarnă.

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

- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; SPva10a; SPvpp10a

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. Acceselor 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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.

În zona aflată în interdicție temporară de construcție, aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului care va fi elaborat pentru zona respectivă.

- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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 2,00m;

– 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 fațădă 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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

• **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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

• **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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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: Lmp10a;

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 deplină siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

• **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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

3.2. 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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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 comunei.

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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

3.3. 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 izolate 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.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de PUZ-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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 gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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.

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente):40%
- construcții de sănătate: procentul maxim va fi de: 20%
- construcții și amenajări sportive: zonă pentru construcții și amenajări sportive:50%
 - zonă pentru alei, drumuri și parcaje20%
 - zonă pentru spații verzi30%
- construcții de învățământ: teren ocupat de construcții:25%
 - teren amenajat (curte recreație) din terenul total:75%

- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

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.

Construcțiile de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- un 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.

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.

- subzonele: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

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: Lmp10a; ISco10a,b; Cr10a; GCpd10a; SPva10a; SPvpp10a

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 11

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
 IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISco11a - subzonă construcții comerciale și de deservire
 C – zona pentru cai de comunicație
 - Cr11a – subzona cai de comunicații rutiere
 - SP - zonă pentru spații verzi
 – SPva11a - subzonă spații verzi – aliniamente
 – SPvsr11a – subzonă spații verzi - sport, recreere
 Th11a - subzonă terenuri aflate permanent sub ape

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
 – funcțiunea de recreere - spații verzi

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit și se vor amenaja spații verzi și locuri de joacă pentru copii, doar după elaborarea P.U.Z.-ului în zonă.
 • subzonele: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

- 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 (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 – subzonele: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

- Art. 6** - Interdicții temporare
 – interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z.-uri în toată zona cuprinsă între UTR nr. 10 și limita intravilanului propus.

- Art. 7** - Interdicții permanente
 Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.
 Nu se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe.
 Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzonele: SPva11a.
 • subzonele: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a; Th11a.

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.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
 • subzonele: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

- **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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

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 exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune 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 instituțiilor 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:

- cail ferate industriale
- lucrări hidrotehnice
- traversarea caili ferate de către drumuri, prin pasaje denivelate;
- subtraversările liniilor de cale ferată, de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere 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.

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.

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.

În zona aflată în interdicție temporară de construcție, aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului care va fi elaborat pentru zona respectivă.

- subzonele: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a; Th11a.

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.
- 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).

- subzonele: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a; Th11a.

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.
- 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: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a.

• **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: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a.

• **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: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a.

- **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;
 - subzonele: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesul 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 accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

Accesul 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.

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accesul pietonale, precum și construcții de acces 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 accesul pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accesul pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accesul 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: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a; Th11a.

3.2. 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 competente, pentru alte 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: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a; Th11a.

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: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a; Th11a.

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 comunei.

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: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

3.3. 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.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

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.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de PUZ-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: ISco11a; Cr11a; SPvsr11a; Th11a.

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.

- subzonele: ISco11a; SPvsr11a;

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.

- zonă predominant mixta cu dotări aferente:.....40%
- construcții și amenajări sportive: zonă pentru construcții și amenajări sportive:50%
zonă pentru alei, drumuri și parcaje20%
zonă pentru spații verzi30%

- subzonele: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

3.4. 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.

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.

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.

Construcții și amenajări sportive:

Pentru toate categoriile de 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:

- un loc de parcare la 5-20 de locuri pentru săli de competiții sportive, săli de antrenament.
 - subzonele: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

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.

Construcții și amenajări sportive: vor fi prevăzute spații verzi și plantate minimum 30% din suprafața totală a terenului.

- subzonele: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

Art. 27 - Împrejuriri

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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.

- subzonele: ISco11a; Cr11a; SPva11a; SPvsr11a; Th11a.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 12

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
 SP - zonă pentru spații verzi
 – SPvsr12a,b - subzonă spații verzi –sport, recreere
 GC – zona gospodarie comunala
 - GCpd12a – subzona gospodarie comunala – platforma colectare, selectare deseuri
 Th12a,b - subzonă terenuri aflate permanent sub ape
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
 – funcțiunea de recreere
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
 În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei:
 – perdele de protecție

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
 – se va autoriza amenajarea de spații verzi, sport, recreere doar după întocmirea de PUZ în zona.
- 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 (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 – În zona trebuie să existe o zonă verde de protecție față de zona de locuit adiacentă acestui UTR.
 – subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b
- Art. 6** - Interdicții temporare
 – interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.Z. în toată zona cuprinsă între intravilanul existent și limita UTR-ului nr13.
- 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, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
 - subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

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 amenajărilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
 • subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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;
 – conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

- **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.

- **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.

- subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor, următoarele:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune 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 instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Natională a Cailor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor și anume:

- cail ferate industriale
- lucrări hidrotehnice
- traversarea cail ferate de către drumuri, prin pasaje denivelate;
- subtraversările liniilor de cale ferată, de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere 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 cail 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 cail ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a lucrărilor de protecție a mediului.

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.

Stabilirea regimului de aliniere se va face pe baza PUZ-ului aprobat conform legii si va fi impus de Regulamentul aferent care va fi elaborat pentru zona respectiva.

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.
- 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).

- subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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.
- 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: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

• **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: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

• **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: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării 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.

• **Utilizări permise**

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.

- Subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

- **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: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

3.2. 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 competente, pentru alte 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: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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 comunei.

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: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

3.3. 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.

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

- subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de PUZ-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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.

- subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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.

- construcții și amenajări sportive: zonă pentru construcții și amenajări sportive:50%
- zonă pentru alei, drumuri și parcaje20%
- zonă pentru spații verzi30%

- subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

3.4. 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.

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.

Construcții și amenajări sportive:

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției.

- subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,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.

Construcții și amenajări sportive: vor fi prevăzute spații verzi și plantate minimum 30% din suprafața totală a terenului.

- subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

Art. 27 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- 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.

- subzonele: SPvsr12a,b; GCpd12; Th12a,b

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 13

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- A - zonă pentru unitati agricole
 - An13a – subzona constructii agricole nepoluante
 - ID – zona pentru unitati industriale si depozitare
 - IDn13a – subzona constructii industriale si depozitare nepoluante - propuse
 - SP - zonă pentru spații verzi
 - SPva13a - subzonă spatii verzi – aliniamente
 - SPvpp13a - subzonă spatii verzi – perdele de protectie
 - C – zona pentru cai de comunicatie
 - Cf13a,b – subzona cai de comunicatii feroviare
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- unitati agricole nepoluante
 - industrie si depozitare
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei:
- productie agricola si industriala
 - depozite, magazii
 - spații verzi – perdele de protectie

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
 - se vor autoriza executari de construcții si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
 - se va autoriza constructia unitatilor industriale si de depozitare, doar după întocmirea de PUZ.
 - subzonele: An13a; IDn13a.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Toate tipurile de 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.
 - în zona cu interdicție temporară de construcție, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de aceasta.
 - subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,b.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z.-uri în zona.
 - subzonele: IDn13a; SPva13a; SPvpp13a.
- Art. 7** - Interdicții permanente:
- Nu se vor autoriza construcții de locuinte.
- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și agricole in afara incintelor- An13a; IDn13a.
- Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor agricole sau de alta natura, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie.
- subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,b.

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.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a spațiilor tehnice și a anexelor.

- subzonele: An13a; IDn13a.

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

- **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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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.

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 tractive electrice
- 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 instituțiilor 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:

- cai ferate industriale
- lucrări hidrotehnice
- 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, produse petroliere 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.

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.

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 zonele libere de construcții, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ).

Pentru fundamentarea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ-ului, pot fi întocmite studii de fundamentare (istorice, altimetrice, privind morfologia tesutului urban etc.).

- subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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.
- 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).

- subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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.
- 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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,b.

• **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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor.

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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.

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

Accesurile 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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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 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 accesurile pietonale.

- subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,b.

3.2. 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 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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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 comunei.

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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,b.

3.3. 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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de PUZ-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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 gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,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 unitati agricole si industriale:

- pentru constructiile agricole existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru unitati agricole si industriale propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiul de fezabilitate sau PUZ.

- subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,b.

3.4. 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 unitati agricole (in cazul unor dezvoltari in incinta) si pentru constructii industriale noi: vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp,- un loc de parcare la 25mp
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp,- un loc de parcare la 150 mp

- subzonele: An13a; IDn13a

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.

In cazul constructiilor agricole si industriale noi vor fi prevazute spatii verzi si perdele de protectie, nu mai puțin de 20% din suprafata totala a terenului

- subzonele: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,b.

Art. 27 - Împrejuriri

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejuriri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sa în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejuririlor este specific.
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace .
- 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: An13a; IDn13a; SPva13a; SPvpp13a; Cf13a,b.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 14

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
 - Lmp14a - subzonă locuințe cu regim mic,mediu de înălțime - propusa
 - SP - zonă pentru spații verzi
 - Spva14a - subzonă spatii verzi - aliniamente
 - C – zona pentru cai de comunicatie
 - Cr14a – subzona cai de comunicatii rutiere
 - Th14a - subzonă terenuri aflate permanent sub ape

- 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
 - unități de învățământ
 - construcții de sănătate
 - construcții de cultură
 - spații verzi și locuri de joacă
 - perdele de protecție

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe doar după întocmirea de PUZ în zonă;
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit și se vor amenaja spații verzi și locuri de joacă pentru copii, doar după elaborarea P.U.Z.-ului în zonă.
 - subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.
- 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 (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 - subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z. în toată zona cuprinsă între intravilanul existent și limita intravilanului propus.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.
Nu se vor autoriza nici un fel de constructii in subzonele: SPva14a.
- subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

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.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

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 - subzona : Lmp14a.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

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

- subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

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 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

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.

În zona aflată în interdicție temporară de construcție, aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului care va fi elaborat pentru zona respectivă.

- subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

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 2,00m;

– 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: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

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: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

• **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: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

• **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: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

- **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: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

- **Construcțiile de locuințe**

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

- acces 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.

- subzona: Lmp14a

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura acces 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.

- **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 accesurile pietonale.

- subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

3.2. 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: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

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: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

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 comunei.

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: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

3.3. 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 izolate 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.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

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.

Construcții de sănătate:

Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru spitale, dispensare...
 - un loc de parcare la 10 persoane angajate, pentru alte unități medicale, creșe, leagăn de copii.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori.

- subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

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.

Construcțiile de sănătate: vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15mp/bolnav;
- subzonele: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

Art. 27 - Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

– Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.

– 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: Lmp14a; SPva14a; Cr14a; Th14a.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 15

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
L - zonă pentru locuințe
– Lmp15a - subzonă locuințe cu regim mic, mediu de înălțime - propusa
- 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
– spații verzi și locuri de joacă
– perdele de protecție

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
– se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe doar după întocmirea de PUZ în zonă;
– se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit și se vor amenaja spații verzi și locuri de joacă pentru copii, doar după elaborarea P.U.Z.-ului în zonă.
• subzona: Lmp15a.
- 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 (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
– subzona: Lmp15a.
- Art. 6** - Interdicții temporare
– interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z.-uri în toată zona cuprinsă între intravilanul existent și limita intravilanului propus
- Art. 7** - Interdicții permanente
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.
• subzona: Lmp15a.

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 - subzona : Lmp15a;
În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.
Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
• subzona: Lmp15a.

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, țigări 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 impetează 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzona: Lmp15a.

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.

În zona aflată în interdicție temporară de construcție, aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului care va fi elaborat pentru zona respectivă.

- subzona: Lmp15a.

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 2,00m;

– 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).

- subzona: Lmp15a.

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.

- subzona: Lmp15a.

• **Utilizări permise**

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

- subzona: Lmp15a.

• **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.

- subzona: Lmp15a.

• **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

- subzona: Lmp15a.

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 lăţime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe 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 lăţime;
 - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- subzona: Lmp15a;

Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

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

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate şi continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranţe a deplasării, îndeosebi în relaţia cu circulaţia vehiculelor de orice categorie.

• **Utilizări permise**

Construcţii şi amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum şi construcţii de accese şi căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate şi echipate în funcţie de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiţii de confort şi de siguranţă. Se vor avea în vedere şi exigenţele impuse de circulaţia persoanelor cu handicap.

• **Utilizări admise cu condiţii**

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

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăţi private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcţie de alte condiţii.

• **Utilizări interzise**

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

- subzona: Lmp15a.

3.2. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la reţele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţii de canalizare şi de energie electrică.

Cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţele individuale:

- se pot realiza soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (distanţă minimă 10m între fântâni şi fose septice) şi prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcţia potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;

Cu avizul organelor administraţiei publice competente, pentru celelalte categorii de construcţii:

- beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

- subzona: Lmp15a.

Art. 19 - Realizarea de reţele tehnico - edilitare

Extinderea de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

- subzona: Lmp15a.

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 comunei.

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.

- subzona: Lmp15a.

3.3. 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 izolate 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.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzona: Lmp15a.

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.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de PUZ-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzona: Lmp15a.

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 gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzona: Lmp15a.

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 predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente):40%
- construcții de sănătate: procentul maxim va fi de: 20%
- construcții și amenajări sportive: zonă pentru construcții și amenajări sportive:50%
 - zonă pentru alei, drumuri și parcaje20%
 - zonă pentru spații verzi30%
- construcții de învățământ: teren ocupat de construcții:25%
 - teren amenajat (curte recreație) din terenul total:75%

- subzona: Lmp15a.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii**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 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.

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.

Construcții de învățământ:

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Construcții de sănătate:

Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru spitale, dispensare...
- un loc de parcare la 10 persoane angajate, pentru alte unități medicale, creșe, leagăn de copii.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori.

Construcții și amenajări sportive:

Pentru toate categoriile de 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:

- un loc de parcare la 5-20 de locuri pentru săli de competiții sportive, săli de antrenament

- subzona: Lmp15a.

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.

Construcții și amenajări sportive: vor fi prevăzute spații verzi și plantate minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Construcțiile de sănătate: vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15mp/bolnav;
 - subzona: Lmp15a.

Art. 27 - Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

– Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.

– 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.

- subzona: Lmp15a.

NOTĂ:

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

7. TRUPURI IZOLATE

1.	U.T.R. NR. 16	-TRUP A5	- CANTON CFR
2.	U.T.R. NR. 17	-TRUP A1	- FERMA ZOOTEHNICA
3.	U.T.R. NR. 18	-TRUP A2	- FERMA ZOOTEHNICA
4.	U.T.R. NR. 19	-TRUP A3	- FERMA ZOOTEHNICA
5.	U.T.R. NR. 20	-TRUP A10	- FERMA VACI LAPTE
6.	U.T.R. NR. 21	-TRUP A11	- ZONA INDUSTRIALA
7.	U.T.R. NR. 22	-TRUP A12	- ZONA INDUSTRIALA
8.	U.T.R. NR. 23	-TRUP A13	- ZONA INDUSTRIALA
9.	U.T.R. NR. 24	-TRUP A17	- BALASTIERA
10.	U.T.R. NR. 25	-TRUP A14	- ZONA AGRO-INDUSTRIALA
11.	U.T.R. NR. 26	-TRUP A15	- ZONA AGRO-INDUSTRIALA
12.	U.T.R. NR. 27	-TRUP A16	- ZONA AGRO-INDUSTRIALA
13.	U.T.R. NR. 28	-TRUP A18	- CASE DE VACANTA
14.	U.T.R. NR. 29	-TRUP A19	- CASE DE VACANTA
15.	U.T.R. NR. 30	-TRUP A20	- CASE DE VACANTA

U.T.R. nr. 16**CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
C - zona pentru cai de comunicare-
- Cf16a, - subzona cai de comunicare-feroviare
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
– circulații feroviare
- Art. 3** -Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- spații de deservire
perdele de protecție

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
– Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
– Se va autoriza executia constructiilor feroviare;
– Se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare (spatii de deservire)

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții
– Se vor autoriza constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei,precum si lucrari de semnalizare si constructii aferente acestora,numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. si al Ministerului Transporturilor.

Art. 6- Interdicții temporare

- Nu au fost prevazute

Art. 7 - Interdicții permanente

– Nu se vor autoriza locuinte.

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^{1/2} la solstițiul de iarnă.

Art. 9 - Amplasarea fata 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

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.F.R.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor, următoarele:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației:
- instalatii fixe pentru tractiune electrica
- instalații de semnalizare, centralizare,bloc de linie automat,telecomunicatii,transmisiuni de date si constructiile 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.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici,ale institutiilor publice,care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare,se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane "si al Ministerului Transporturilor si anume:

-cai ferate industriale

-lucrari hidrotehnice

traversarea caii ferate de catre drumuri, prin pasaje denivelate;

-subtraversarile liniilor de cale ferata, de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, produse petroliere si 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 freactice, 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

– subzona: Cf16a

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

– 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;

– Se va asigura accesul autocisternelor de intervenție pentru stingerea incendiilor;

– În funcție de capacitatea construcției vor fi prevăzute platforme de depozitare și accese mașini și unelte.

– subzona: Cf16a

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.

- Subzona: Cf16a

3.2. 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 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.

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.

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 comunei.

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.

- subzona: Cf16a

3.3. 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

- 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.Z.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25 - Parcaje

- Se vor asigura suprafețe de parcare în incinte.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

În cazul construcțiilor noi 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.

Art. 27 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi opace în zonele unde funcțiunea o cere.
- Împrejmuirile 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.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr 17, 18 ,19, 20

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
 A - zonă pentru unități agricole
 - An17a; An18a; An19a; An20a - subzonă construcții agricole nepoluante
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
 – Zona unitati agricole – ferme zootehnice
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
 – unități agricole
 – depozite, magazii
 – zone verzi de protecție

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
 – se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
 – se vor autoriza executari de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.;
- subzonele: An17a; An18a; An19a; An20a
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
 – Toate tipurile de constructii, cu respectarea servitutilor de utilitate publica existente, privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.
 – Extinderea in afara incintelor se va face cu avizul O.C.O.T.A. si cu scoaterea din circuitul agricol.
- subzonele: An17a; An18a; An19a; An20a
- Art. 6** - Interdicții temporare
 – Nu au fost prevazute
- Art. 7** - Interdicții permanente
 Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin normele sanitare si de protectia mediului, ale unitatilor agricole sau de alta natura, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie.
 Nu se vor autoriza retehnologizări ale unităților agricole care să ducă la poluarea fonică sau a aerului.
 - subzonele: An17a; An18a; An19a; An20a

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.
 Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a spațiilor tehnice și a anexelor.
 Se va asigura durata minima de insorire de 1½ h la solstitiul de iarna.
- subzonele: An17a; An18a; An19a; An20a
- 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;

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 exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tractive electrice
- 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.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici, ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" și al Ministerului Transporturilor și anume:

-cail ferate industriale

-lucrari hidrotehnice

-traversarea caili ferate de catre drumuri, prin pasaje denivelate;

-subtraversarile liniilor de cale ferata, de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, produse petroliere 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.

- subzona: An20a

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.
 – Se va păstra aliniamentul existent.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei
 - Se va respecta distanța necesară pentru a asigura însoțirea optimă a clădirilor, în funcție de destinație

- subzonele: An17a; An18a; An19a; An20a

Art. 16 - Accese carosabile

- Se va asigura accesul carosabil;
- Accesul la U.T.R. – ri este asigurat în general de drumurile de pământ existente.
- Se va asigura accesul autospecialelor 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.
- subzonele: An17a; An18a; An19a; An20a

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 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: An17a; An18a; An19a; An20a

3.2. 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.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor 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: An17a; An18a; An19a; An20a

3.3. 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.

- subzonele: An17a; An18a; An19a; An20a

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: An17a; An18a; An19a; An20a

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Zone agricole:

- pentru construcțiile existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- pentru cele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate sau P.U.Z.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 25 - Parcaje

- Se vor asigura suprafețe de parcare în incinte.

- subzonele: An17a; An18a; An19a; An20a

Art. 27 - Împrejuriri

- Împrejuririle vor fi opace în zonele unde funcțiunea o cere.

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

- subzonele: An17a; An18a; An19a; An20a

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 21; 22; 23; 24

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
ID - zonă unitati industriale nepoluante
– IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a - subzonă constructii industriale nepoluante
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
– Unitati industriale nepoluante – constructii si balastiere propuse
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei
– Spatii verzi – perdele de protectie

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
– se vor autoriza executari de constructii si amenajari industriale nepoluante inclusiv balastiere- doar dupa intocmirea de P.U..Z. –uri.
• subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
– Se vor autoriza constructii, pe baza unor P.U.Z.-uri si cu avizul O.C.A.O.T.A.
- Art. 6** - Interdicții temporare
– In zona cu interdicție temporara de construire, se vor autoriza constructii numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate – P.U.Z. cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de aceasta.
- Art. 7** - Interdicții permanente
Nu se vor autoriza construcții de unitati industriale care sa duca la poluarea fonica sau a aerului.
Nu se vor autoriza constructii de locuinte.
• subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

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.
Se recomandă orientarea nord a spatiilor de depozitare, atelierelor de lucru.
• subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a
- 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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori instalații ori construcții de acest gen.
• **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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

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.

-In zonele libere de constructii, stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se face de regula pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ).

-Pentru fundamentarea deciziilor in elaborarea si aprobarea P.U.Z.-urilor, pot fi intocmite studii de fundamentare (istorice,altimetrice,privind morfologia tesutului urban etc.)

- subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei
Se va respecta distanta necesara pentru a asigura insoirea optima a cladirilor.

- subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

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.
- subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

- **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: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

- **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: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

- **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: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

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 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: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

3.2. 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 competente, pentru alte 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: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

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: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

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 comunei.

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: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

3.3. 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

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de P.U.Z.-urile ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

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 gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
 - subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

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 industriale:

- Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate sau prin P.U.Z.
 - subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii**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 industriale: în cazul unor dezvoltări în incintă, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare de 25mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp;
 - subzonele: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

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.

În cazul construcțiilor industriale noi 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: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

Art. 27 - Împrejurii

- Împrejuririle vor fi opace sau transparente în zonele unde funcționează 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: IDn21a; IDn22a; IDn23a; IDn24a

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 25, 26, 27

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
 ID - zonă pentru unitati industriale si depozitare
 – IDn25a; IDn26a; IDn27a – subzona constructii industriale si depozitare nepoluante
 A - zonă constructii agricole
 – An25a; An26a; An27a – subzona constructii agricole nepoluante
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
 – industrie si depozitare
 – constructii agricole
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
 – unitati agricole
 – productie industrială
 – depozitare
 – prestari servicii
 – perdele de protectie

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
 – se va autoriza execuția construcțiilor unitatilor industriale si de depozitare de asemenea si a unitatilor agricole si spatii verzi – perdele de protectie, doar după întocmirea de PUZ în zonă;
 • subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.
- 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 P.U.Z., cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 – subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.
- Art. 6** - Interdicții temporare
 – interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.Z. în subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.
- Art. 7** - Interdicții permanente
 Nu se vor autoriza construcții de locuinte
 Nu se vor autoriza tehnologizari ale unitatilor industriale si agricole care sa duca la poluarea fonica sau a aerului.
 • subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

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.
 Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a spațiilor tehnice și a anexelor.
 • subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.
- 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, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

- **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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

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.

În zona aflată în interdicție temporară de construcție, aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului care va fi elaborat pentru zona respectivă.

Pentru fundamentarea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ, pot fi întocmite studii de fundamentare (istorice, altimetrice, privind morfologia tesutului urban)

- subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei
– Se va respecta distanța necesară pentru a asigura însoțirea optimă a clădirilor.
• subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

Art. 16 - Accese carosabile
– se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
• subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

- **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: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

- **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: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

- **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

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

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 va fi conform 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: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accesul pietonal, precum și construcții de acces 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 accesul pietonal existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică:

- accesul pietonal prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accesul pietonal admis 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 pietonal.

3.2. 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 competente,

- 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: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

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: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

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 comunei.

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: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

3.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

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

Art.21 - Parcelarea

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conforme din prezentul Regulament.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

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 zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de PUZ-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

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 gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

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.

Pentru zonele industriale si agricole :

Procentul maxim de ocupare se stabileste prin studiu de fezabilitate sau PUZ

- subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

3.4. 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 industriale și agricole: în cazul unor dezvoltări în incintă, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare de 25mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp;
- subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

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 cazul construcțiilor industriale și agricole vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție (perdele de protecție) în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

Art. 27 - Împrejuriri

– Împrejuririle vor fi transparente sau opace în zonele unde funcționează o cere.

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

- subzonele: IDn25a; IDn26a; IDn27a; An25a; An26a; An27a.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 28, 29, 30

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipuri de subzone funcționale
L - zonă pentru locuințe
- Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a - subzonă locuințe cu regim mic, mediu de înălțime - propusa

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

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit:

- spații comerciale
- prestări servicii
- spații verzi și locuri de joacă
- perdele de protecție

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizari permise
- se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe doar după întocmirea de PUZ în zonă;
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit și se vor amenaja spații verzi și locuri de joacă pentru copii, doar după elaborarea P.U.Z.-ului în zonă.
• subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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 (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

Art. 6 - Interdicții temporare
- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z.-uri în toate zonele cuprinse în trupurile izolate: Trup A18, Trup A19, Trup A20.

Art. 7 - Interdicții permanente
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.
- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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 .

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

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

- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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, țigeli 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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.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.

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.

În zona aflată în interdicție temporară de construcție, aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului care va fi elaborat pentru zona respectivă.

- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul incintei

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 2,00m;
- 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: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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;
- Accesele la U.T.R.-uri este asigurat in general de drumurile de exploatare existente.
- Se va asigura accesul autocisternelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- 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: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

- **Utilizări permise**

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

- **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.

- **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

Construcțiile de locuințe

– Pentru locuințe se vor asigura:

- accese carosabile;
- 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: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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.

• **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: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

3.2. 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 case de vacanță:

- 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;

- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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.

- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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 comunei.

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: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

3.3. 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 izolate 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.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime: P, P+1

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural;
- 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.

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de PUZ-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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;
- invelitori tige;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

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: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

3.4. 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: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

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).

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

- subzonele: Lmp28a, Lmp29a, Lmp30a.

NOTĂ:

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

Întocmit:

arh. SORANA NEGRUȚ-DEMA

