



# **PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr. 71, ap. 13, tel/ fax. 0257-214423, 0744-997597

## **FOAIE DE CAPAT**

**Denumirea lucrării :** P.U.G. COMUNA VLADIMIRESCU  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
LOCALITATEA HORIA  
VOLUM IV

**Beneficiar :** CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

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

**Nr. Proiect :** 44R/2008

**Proiectant general :** S.C. PRO URBAN SRL.

**PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr. 71, ap.13,

JO2/1360-1994 CIF RO 6361802

Tel. 0257-214423, 0744/997597;

**Beneficiar:**

CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

P.U.G. COMUNA VLADIMIRESCU

## FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

### 1. INSUSIREA DOCUMENTATIEI :

Director : arh. Elvira Șerban  
Șef proiect: arh. Elvira Șerban

### 2. COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism și amenajarea teritoriului arh. Elvira Șerban

3. TEHNOREDACTARE : arh. Elvira Șerban

Întocmit:  
Arh. Elvira Șerban

**PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr. 71, ap.13,

JO2/1360-1994 CIF RO 6361802

Tel. 0257-214423, 0744/997597;

**Beneficiar:**

CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

P.U.G. COMUNA VLADIMIRESCU

### **BORDEROU DE VOLUME**

VOLUMUL I:	MEMORIU GENERAL
VOLUMUL II:	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA VLADIMIRESCU
VOLUMUL III:	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA CICIR MÂNDRULOC
VOLUMUL IV:	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA HORIA

Întocmit:  
Arh. Șerban Elvira

**PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr. 71, ap.13,

JO2/1360-1994 CIF RO 6361802

Tel. 0257-214423, 0744/997597;

**Beneficiar:**

CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

P.U.G. COMUNA VLADIMIRESCU

### **BORDEROU VOLUMUL IV**

1. Foaie de capăt
2. Fișă de responsabilități
3. Borderou de volume
4. Borderou volumul IV
5. Regulament Local de Urbanism – Dispoziții generale
6. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor la nivelul localității
7. Zonificare funcțională
8. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone și subzone funcționale
9. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism privind modul de ocupare al terenurilor din extravilan
10. Unități Teritoriale de Referință

Întocmit:

Arh. Șerban Elvira

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA HORIA**

### **1. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.

- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă .

- configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Vladimirescu însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din localitățile comunei, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Vladimirescu și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Vladimirescu, atât în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991(republicată).

Prezentul Regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic General al comunei Vladimirescu.

Modificarea prezentului regulament, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de consultare al publicului, avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic General – comuna Vladimirescu.

.

### **2. BAZA LEGALĂ**

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu actele legislative și Normativele în vigoare.

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I - Căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea II - Apa
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea III – Zone protejate
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea IV – Rețeaua de localități
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V - Zone de risc natural
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificări ulterioare
- HGR nr. 525/1996(cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GP -038/1999 privind metodologia de aprobare și conținutul cadru al P.U.G.
- GM -007/2000 privind metodologia de aprobare R.L.U. .

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

3.1. Planul Urbanistic General al comunei Vladimirescu împreună cu .Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor , amplasate pe categorii de terenuri , atât în intravilan cât și în extravilan, în cadrul teritoriului administrativ al comunei..

3.2.Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special , care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

3.3 După avizarea și aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Vladimirescu, perimetru intravilan va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare. Sarcina aplicării acestei prevederi revine Consiliului Local Vladimirescu.

3.4. Zonificarea funcțională a intravilanului a fost realizată conform art. 14 din P.U.G.

Intravilanul comunei Vladimirescu are următoarele unități teritoriale de referință:

- |                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| - localitatea Vladimirescu    | 20 UTR-uri + 20 trupuri izolate       |
| - localitatea Cicir-Mândruloc | 6 UTR-uri + 17 trupuri izolate        |
| - <b>localitatea Horia</b>    | <b>9 UTR-uri + 10 trupuri izolate</b> |
| - trupuri izolate             | 47 UTR-uri                            |

## **2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

### **Art. 3. Terenuri agricole din extravilan**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Se vor respecta legile în vigoare:

Normativele în vigoare.

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I - Căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea II - Apa
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea III – Zone protejate
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea IV – Rețeaua de localități
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V - Zone de risc natural
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificări ulterioare
- HGR nr. 525/1996(cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GP -038/1999 privind metodologia de aprobare și conținutul cadru al P.U.G.
- GM -007/2000 privind metodologia de aprobare R.L.U. .

Pentru construcțiile realizate în extravilan scoaterea din circuitul agricol se va face conform legislației în vigoare.

#### **Utilizări permise:**

Lucrări de utilitate publică de interes național și local, admise în condițiile Legii nr.18/1991 (republicată) art. 92, alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

- Lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată, cu modificări ulterioare) ;
  - Orice lucrări de infrastructură: drumuri, căi ferate, utilități, etc.
  - Lucrări hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare
- Construcții anexa la activități agricole:
  - mărimea suprafeței la exploatarea agricolă este în funcție de mărimea suprafeței exploatarea agricolă și specificul obiectului de activitate
  - punct de vedere cu privire la obținerea avizului MADR.
  - locuințe de serviciu, dormitoare pentru sezonieri - în suprafață de maxim 200 mp.
  - adăposturi pentru animale - în suprafață de maxim 2.000 mp
  - adăposturi pentru utilaje și furaje - în suprafață de maxim 1.000 mp
- Construcții de locuințe pe terenurile adiacente intravilanului.
- Construcții cu destinație militară;
- Toate construcțiile care se încadrează în prevederile Legii 350/2001(republicată, cu modificări ulterioare) ;
  - Se pot amenaja pescării pe terenuri neproductive sau izlazuri.
  - Este permisă executarea de construcții pe terenurilor agricole din extravilan, fără a primii o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:
    - Construcții pentru activități agricole;
    - Pescării
    - Rețele tehnico –edilitare, amplasate în apropierea căilor de comunicație;
    - Captări și rezervoare de apă;
    - Căi de comunicație rutieră

#### **Utilizări permise cu condiții:**

- rețelele tehnico edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 50/1991- republicată, cu modificări ulterioare) art. 102.

- construcțiile care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea componentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (modificată prin Legea nr. 159/1999) art. 8 și Anexa II.

- în zonele construite protejate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Arad.

- în zonele siturilor arheologice cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Arad și a Complexului Muzeal Arad.

- toate construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților menționate în Ordinul 94/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, și S.R.I.

#### **Utilizări interzise :**

- nu se admit construcțiile pe terenurile de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, sau plantate cu vii, livezi și pășuni (Legea nr.18/1991 (republicată) art. 92., și respectarea Legii 214/2011

Este interzisă executarea construcțiilor pe:

- terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- terenuri cultivate cu vii și livezi;
- terenurile cu destinație forestieră;
- în zonele de protecția cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- în zonele construite protejate

Funcțiunea principală a extravilanului comunei Vladimirescu este agricultura și silvicultura.. Modificarea acestor funcțiuni, folosințe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului.

#### **Art. 4 Terenuri agricole în intravilan**

Se vor respecta articolele : 4, 5, 6, 7, 8 și 9 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 Indicativ: GM – 007 - 2000

În privința utilizării terenurilor, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare se pot lua următoarele decizii:

#### **Utilizări premise**

- toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul regulament

#### **Utilizări premise cu condiții**

- în perimetrele de protecție a zonei cu valoare de patrimoniu construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

- construcțiile aflate în vecinătatea obiectivelor cu destinație specială, la o distanță mai mică de 2.400 m, de limita obiectivelor specială aparținând MAPN, MI, SRI vor fi autorizate numai cu avizul autorităților menționate în Ordinul 94/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, și S.R.I.

- este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității cu respectarea condițiilor impuse de lege – schimbarea destinației terenului.

#### **Utilizări interzise**



- se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate.

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- căi de comunicație rutieră: deschiderea alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrări de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.)

- clădiri și terenuri necesare dotărilor de: învățământ, sănătate, sport, turism, administrație publică, financiar-bancare, culte, comerț;

- spații verzi și cele destinate amenajărilor de agrement;

- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă,

- terenuri necesare protejării realizării rețelelor tehnico –edilitare, respectiv zonelor de protecție aferente culuoarelor tehnice;

- terenuri necesare protejării malurilor cursurilor de apă/ lacurilor.

## **Art. 5 Suprafețe împădurite**

Pe terenul administrative al localității Horia nu sunt zone împădurite.

## **Art. 6. Resursele subsolului**

Autorizarea executării definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consilii județene sau consilii locale, cu avizul organelor de stat specializate.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

În zonele cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

### **Utilizări permise:**

Construcțiile industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

### **Utilizări permise cu condiții:**

Lucrări inginerești necesare protecției perimetrelor de exploatare (indiguiiri , devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri , etc.)

Lucrări de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact (inclusiv urbanistic) aprobat în condițiile legii.

Orice proiect dezvoltat de autoritățile locale în zonele în care se află amplasate perimetrele concesionate de către A.N.R.M. pentru activitățile de explorare sau exploatare a substanțelor minerale utile sau zone în care sunt înregistrate resurse / rezerve de substanțe minerale utile va fi prezentat pentru analiză și avizare Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Autoritatea locală are obligația de a obține și celelalte avize și autorizații prevăzute de legislație, precum și de a informa C.I.T. Timișoara despre începerea, executarea și finalizarea lucrărilor.

**Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatarea, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

**Articolul 7. Resurse de apă și platforme meteorologice :**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

**Utilizări permise:**

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări de prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor.

**Utilizări permise cu condiții:**

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

**Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Valorificarea prevederilor articolului la elaborarea documentației de urbanism.

Delimitarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a suprafețelor ocupate de albiile minore și majore ale cursurilor de apă, a zonelor de protecție sanitară a surselor de apă și a zonelor de protecție hidro-geologică, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor, conținute în cadastrul întocmit prin grija autorității competente.

Stabilirea de măsuri de protecție sanitară graduală a obiectivelor în condițiile legii.

Modul de folosire al terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituie servitute.

**Art.8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

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.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Consiliile Județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili

condiții de autorizare a executării construcțiilor , având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat , desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele. (Legea nr.137/1995 , cu modificări ulterioare).

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.

Condițiile de autorizare a construcțiilor cu respectarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător în zonele delimitate ca atare conduce la următoarele decizii privind construibilitatea terenurilor:

#### **Utilizări permise:**

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local , autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr.18/1991.(republicată ) art.92. alin.2, ale Legii nr.26 – Codul Silvic –art.20, art.26, art. 54 și art.74 , precum și a O.G. nr.96/ 1998 privind regulamentul regimului silvic și administrarea fondului forestier național. (modificată prin legea 141/1999).

#### **Utilizări permise cu condiții:**

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrației publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

#### **Utilități interzise:**

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone forestiere, rezervații și parcuri naturale, etc.) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/ 1995.

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

Pe teritoriul comunei Vladimirescu există monumente de arhitectura, situri arheologice și așezări medievale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naționa , se face cu avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Arad, al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și al Locuinței.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor mai susamintite.

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

Patrimoniul Cultural Național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios , urbanistic, peisagistic sau tehnico- științific, considerate monumente istorice. (Legea nr.41/1995).

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărei protecție o reprezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim intervenție controlată.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției Monumentelor Istorice în colaborare cu organele specializate de M.L.P.T.L., M..P.P.M. și ale autorităților locale publice (Legea nr.41/1995).

Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.

#### **Utilizări permise:**

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

Construcții administrative, cultură, cult, învățământ, educație, sănătate, comerț, servicii, locuire individuală, loisir, turism.

#### **Utilizări permise cu condiții:**

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare.

Mici unități industriale, nepoluante (120 mp), servicii cu număr mic de angajați; sunt permise unele conversii/reconversii funcționale ale clădirilor istorice existente, în cazuri cerute de reabilitarea zonei istorice sau din inițiative personale, cu condiția ca noile funcțiuni să fie compatibile cu arhitectura existentă și să o respecte.

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPTL și Ministerul Culturii.

#### **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări care prin funcție, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate acestuia.

Sunt interzise clădiri de locuit colective, industrii sau servicii poluante, comerț și depozite, en gros; nu sunt permise acele conversii/reconversii funcționale ale clădirilor istorice incompatibile cu arhitectura existentă respectivă (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare prin gabarit, etc.)

### **2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

Se vor respecta articolele: 10, 11, 12, 13, 14, 15, și 16 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 Indicativ: GM – 007 - 2000

#### **Art. 10 Expunere la riscuri naturale.**

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

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.

Pericole naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Delimitarea zonelor de risc este necesară , întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește prin hotărârea Consiliului Județean, în baza unor studii specifice.

Pe teritoriul comunei Vladimirescu există o zonă inundabilă, din râul Mureș a albiei majore de la malul drept ( Pădurea Vladimirescu ) și malul stâng (pădurea Fântânele Frumușeni).

#### **Utilizări permise:**

Construcții și amenajări de orice fel care au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor , stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și descărcări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime , etc.)

#### **Utilizări permise cu condiții:**

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice , referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin.(2) al art.10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (deseșări ,consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului , sau alte organisme interesate , după caz.

Se admit construcții în zona inundabilă, numai pe propria răspundere a investitorului.

#### **Utilizări interzise**

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin.(2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

### **Articolul 11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

Pe teritoriul comunei Vladimirescu, există zone expuse la riscuri tehnologice :

- Traseele conductei magistrale de gaze naturale
- Traseul liniei LEA 400 kV
- Traseul liniei LEA 110 Kv
- Traseul liniei LEA 20 Kv
- Traseu linie transport în comun
- Calea ferată Arad-Deva, respectiv Lipova – Timișoara
- DN 7 Nădlac – Deva.

#### **Utilizări permise**

Construcții și amenajări de orice fel care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora ( piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii etc. )

#### **Utilizări permise cu condiții:**

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării ordinei publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr.10/1995, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

### **Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile etc.

## **Articolul 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Studiul de impact reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu, natural și construit.

Acordul de mediu este actul tehnico – juridic prin care sunt stabilite condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizația de mediu este actul tehnico – juridic prin care sunt stabilite condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

### **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

### **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii.,

### **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice și juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de locuit. (O.G.R. nr. 108 / 1999 )

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante se amplasează în clădiri separat, la o distanță de minimum 15 m măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților.

Materialele explozive pot fi depozitate numai în spații special construite și amenajate pe baza documentațiilor avizate de inspectoratele de stat teritoriale pentru protecția muncii.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozive în clădiri cu locuințe.

Terenul aferent depozitelor de suprafață sau subterane de materii explozive, nelegate de rețeaua minei, trebuie împrejmuț. ( Legea nr. 196 / 1995).

### **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.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare , străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperii din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

#### **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

#### **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

#### **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

#### **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 conformare spațială proprie.

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

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și posibilități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.)

Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora. În acest sens, trebuie menționate construcțiile noi din zonele protejate care, deși pot fi compatibile funcțional cu acestea, nu pot fi autorizate decât în condițiile cuprinse în articolele 8 și 9 ale prezentului Regulament.

În urma analizei teritoriului urban trebuie precizate funcțiunile dominante ale zonelor urbane, funcțiunile complementare acestora (deci compatibile), disfuncțiile și incompatibilitățile constatate precum și necesitățile de delimitare a unor subzone funcționale care prezintă configurații distincte ale țesutului urban.

În Aneza nr. 1 la Regulamentul general de urbanism sunt prezentate, în principal, recomandări de amplasare a instituțiilor și serviciilor de interes public.

Amplasarea unităților industriale care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații în zone rezidențiale, de odihnă și agrement este interzisă.

#### **Articolul 15. - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.



**Procentul de ocupare a terenului ( POT )** exprima raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC / ST \times 100$$

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota  $\pm 0,00$  a parterului; măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp, nișele cu aria mai mare de 0,4mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului.)

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformarea spațială proprie sau cu o funcțiune stabilită prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limita superioară de ocupare a terenului.

Construcțiile amplasate în zonele centrale și / sau comerciale pot atinge valori maxime ale procentului de ocupare, ținând seama și de configurația clădirilor (construite în general în regim închis – înșiruite, în sistemul curților închise sau deschise ) în raport cu specificul consacrat de tradiție al acestor zone.

Zonele rurale cuprind suprafețele de teren cu funcțiune dominantă agricolă de pe teritoriul orașelor sau satelor, ce pot fi delimitate ca subzone functionale la întocmirea P.U.G.

Zonele rezidențiale reprezintă principalele ansambluri tipologice cu funcțiuni de locuire, delimitate prin P.U.G. (zone și subzone funcționale) sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia țesutului urban al localității.

Zonele de recreere sunt spații publice de folosință generală în care se amplasează construcții și amenajări necesare variatelor programe de recreere. În numeroase cazuri construcțiile și amenajările necesare pentru recreere se interferează cu alte funcțiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unități de cultură, sport, turism, comerț, parcuri și grădini publice, spații verzi naturale (pădure- parc ).ș.a.

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil înscrise în Cartea funciară, cum ar fi :

- Servitutea privind picătura streașinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond (non aedificandi)

Procentul de ocupare a terenului ( POT ) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului ( CUT ), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

#### **Articolul 16. - Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind : prospecțiuni și exploatarea geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare, instalații de protecția mediului, îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a

eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri, apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprierea și instruirea după caz sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se face în conformitate cu prevederile legale.

#### **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

#### **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile cu durată limitată de existență.

#### **Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

### **2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 17. - Orientarea față de punctele cardinale:**

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

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi ( inclusiv aport termic )
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise ( confort psihologic )

- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire ( retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate ).

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea construcției față de punctele cardinale ), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de opturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea

construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de ½ ore la solstițiu de iarnă fie de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud), cu unghiul de incidență ale razelor solare de peste 6° vertical și 20° orizontal.

Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un punct cardinal la altul, cât și în cadrul aceluiaș program. Anexa 3 a prezentului regulament vine în sprijin prin recomandările de orientare față de punctele cardinale a construcțiilor cu diferite funcțiuni.

### **Articolul 18. - Amplasarea față de drumuri 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 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.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Autorizarea executării construcțiilor cu 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, cu ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilișiti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

**Drumurile publice** – sunt drumurile destinate transportului rutier de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

**Zona drumului public** – cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

**Ampriza drumului** - este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru bicicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

**Zonele de siguranță** – sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

**Zonele de protecție** – sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție „(O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze țigii, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

**Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

**În afara localităților**, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m. în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m. în cazul drumurilor județene și până la 18 m. în cazul drumurilor comunale.

**În localitățile urbane și rurale**, lățimea zonei străzii în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă și cu normele în vigoare.

Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

În dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicații se stabilesc conform Ordinului nr.34/N/M.30/3422/4221 al MLPAT, MapN, MI și SRI din 1995 și ordinului nr.3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MapN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP.

Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

#### **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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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.

**Articolul 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.**

Nu este cazul

**Articolul 20. – Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR.**

Nu este cazul.

**Articolul 21 / Amplasarea față de aeroporturi:**

Nu este cazul

**Articolul 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat:**

Nu este cazul

**Articolul 23 – Amplasarea față de aliniament:**

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile noi vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente, sau retrase cu 5m, dar păstrându-se împrejmuirea la aliniamentul stradal .

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- 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 de mai sus referitor la construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

**Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este contruită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Alinierea fațadelor coincide, după caz cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

**Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri , etc).

- Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

- În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural construit de importanță națională sau locală și după caz, în zonele de protecție ale acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

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

- Retragera construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților.)

- Garajele pot fi amplasate la frontul stradal în cazul în care sunt construcții independente

**Articolul 24 – Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;

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

**Parcela** este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

**Servitutea de vedere** este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

**Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară** reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

În relația cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite , în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate,
- în regim cuplat (alipite pe calcan pe una din limitele laterale ale parcelei).
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale amplasamentului se bazează , în principal, pe prevederile Codului Civil (servitute de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor.

Se admite de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte , dar nu mai mică de 3 m

Cea de a doua construcție pe lot se poate construi la frontul stradal, dacă situația o permite sau retrasă față de aliniament, dar cu condiția să existe acces la construcție prin servitute de trecere.

## 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 de administratorul acestora.

**Accesul la drumurile publice reprezintă** accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

**Accesul direct** reprezintă posibilitatea de intrare –ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

**Servitutea de trecere** reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil , conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), se poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului sau, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată , cât și pe terenurile aparținând domeniului public , în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

**Drum public este** drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

**Străzile** sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).

**Categoria străzii** se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

Construcțiile care nu beneficiază de acces directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

Prin autorizația specială de construire precizată la alin 4) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

### **Articolul 26 – Accesele 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 gravate 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.

**Străzile pietonale** sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

**Accesele pietonale cu circulație continuă** sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

**Flux de pietoni** – numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră), într-un sens sau în ambele sensuri.

**Reglementarea circulației pietonilor** – organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.

#### **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:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

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

#### **Utilizări interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

### **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 alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

- 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 nu există rețele publice de apă și de canalizare.

**Echiparea edilitară a teritoriului în sistem centralizat** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă , canalizare, energie electrică etc.)

**Echiparea edilitară în sistem individual** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

**Rețeaua publică de alimentare cu apă** este ansamblul de lucrări ingineresti , care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

**Rețeaua publică de canalizare** este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

**Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică** este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național al localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Prevederile Regulamentului general de urbanism , elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop , prin obligația asigurării echipării tehnico- edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente , în următoarele condiții:

**Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperirea a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de **locuințe individuale** în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual , care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate , să prelungească rețeaua existentă ( dacă aceasta are capacitatea necesară ), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele , autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale regulamentului general de urbanism.



Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de energie electrică , apă și canalizare** , autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație ) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă , individuală sau publică. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m., amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m. de orice surse posibile de poluare. Îndepărtarea apelor uzate menajere în cazul locuințelor neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin fose septice vidanjabile , proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m. față de cea mai apropiată locuință (Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997, art.27, art.34).

### **Articolul 28 – Realizare 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, în 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.

**Branșamentul de apă** este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană, de golire etc.)

**Racordul de canalizare** este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

**Branșamentul electric** este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinse între linia electrică (aeriană sau subterană ) și instalația interioară (a abonatului).

**Branșamentul de gaze** este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide , în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

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.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județe sau în municipiul București, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

### **Art.29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

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

**Dreptul de proprietate publică** este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor sunt de uz sau de interes public.

- **Domeniul public** este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

**Bunurile** aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesesizabile.

**Serviciile publice** reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliilor județene sau a consiliilor locale în localitățile cu o populație peste 30.000 locuitori.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare ( drumuri, rețele și instalații ) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

### **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 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> 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).

**Parcelarea** este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

**Terenul afectat unei parcelări** comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietăți diferite.

**Caracteristicile parcelelor** – formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

**Construibilitatea** reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl gravează) ale acestuia.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate. În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite **dimensiunea, forma și suprafața loturilor** ce vor rezulta în urma parcelării.

Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emise de autoritatea publică locală competentă.

Prevederile alin.(2) și (3) ale articolului 30 fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri etc.) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum 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. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentație de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

- Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
  - condițiile cadrului natural;
  - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
  - folosința terenului parcelelor;
  - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.);
  - accesul la parcele (persone, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
  - posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

Pentru îndeplinirea acestor condiții, prezentul Regulament prevede **pentru parcelările noi** suprafețe de minimum  $150 \text{ m}^2$  și front la stradă de minim 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor, etc.) și respectiv o suprafață de minimum  $200 \text{ m}^2$  cu front la stradă de minimum 12 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

De asemeni este recomandabil ca locuințele înșiruite să constituie un front de construit, alcătuit din maximum 12 loturi.

- Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Întrucât, conform legilor și normativelor tehnice în vigoare, necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

- În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (existente în special în orașele mari, unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- Pentru suprafețele parcelate **incluse în planuri urbanistice locale** (PUZ, PUD) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorității de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- Parcelările executate **în zonele protejate** se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate conform legii.

Autorizarea executării parcelărilor, pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la stradă de 12 m. iar suprafața lor minimă este de  $200 \text{ m}^2$ .

### **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.

**Înălțimea medie** a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa.

Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural –urbanistică a zonei sau ansamblul urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);

- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate , prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității , stabilității și siguranței în exploatare , în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă , cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei . În zonele protejate **păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora**, de către autoritățile administrației publice specializate.

### Articolul 32 – Aspectul exterior al clădirilor:

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.

- **Aspectul general al zonelor urbane și rurale** este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc.

- **Compoziția urbană** este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

- **Volumetria** este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

- **Conformarea construcției** este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale de plastică arhitecturală.

### Articolul 33 / Parcaje:

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

2) Prin excepție de la prevederile alin.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr.5 la prezentul regulament.

- **Parcajele** sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

- **Garajele** sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea , adăpostirea , întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

- **Gradul de motorizare** este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia, etc.

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

- Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și 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 al localității sau al zonelor acesteia , precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

- Anexa nr.5 la regulamentul general de urbanism cuprinde **norme minime** de asigurare a locurilor de parcare.

- Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă , cât și asupra mediului înconjurător.

#### **Articolul 34 – Spații verzi , plantate:**

Autorizația 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.

Se vor asigura 26 mp de spațiu verde amenajat pe locuitor.

**Spațiile verzi, plantate** sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori ,etc.

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

#### **Articolul 35 – Împrejmuiri:**

1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;

- împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2) Pentru ambele categorii , aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

**Împrejmuirile** reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

- **Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public**, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

- **Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară**, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

- **Împrejmuirile cu caracter temporar** se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice, etc.

## 1. CRITERII DE APRECIERE A AMPLASĂRII ȘI CONFIRMĂRII ÎMPREJMUIRILOR:

**Configurația** împrejmuirilor este determinată de următorii **factori urbanistici**:

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități urbane sau rurale cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt:

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare etc.)

- **Elemente formate** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare – în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

În aceste condiții pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

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

- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizat din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispoziție de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

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

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separarea unor servicii funcționale sau tradiția zonei geografică.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

### **Articolul 36 – Autorizarea directă:**

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicile unităților teritoriale de referință.

2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

În elaborarea documentelor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului general de urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.

**Autorizarea directă** constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenii prevăzute de HGR. Nr.525/ 1996 (cu modificări ulterioare).

În acest caz, condițiile de construibilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea prevederilor tuturor articolelor Regulamentului general de urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

La emiterea autorizației de construire se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale.

În situații deosebite, determinate de specificul localității sau al zonei ( zone centrale, zone protejate etc.), autorizarea executării lucrărilor de construire se va face în temeiul și cu respectarea unui PUZ, întocmit, avizat și aprobat conform legii.

### **Articolul 37 – Destinația unui teren sau a unei construcții:**

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

### **Articolul 38 -Organele administrației publice competente**

Organele administrației publice competente la care se fac trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor preciza prin certificatul de urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

De asemenea, după caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire, întocmirea unor



studii și/ sau obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, de amplasament, de natura construcției, etc.).

În toate situațiile , emitentul certificatului de urbanism este responsabil pentru coordonarea și actualizarea listei avizelor , acordurilor și studiilor necesare pentru întocmirea documentației tehnice ce stă la baza emiterii autorizației de construire în conformitate cu dispozițiile cuprinse în ordinul comun al MLPAT și DAPL la care prezentul articol din Regulamentul general de urbanism face referire.

### **Articolul 39 – Litigiile**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești , în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Autorizația de construire se emite în termenul și în condițiile stabilite de lege și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pe baza documentației tehnice prevăzută de lege.

În situația unui litigiu între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr.29/1990.

**Contenciosul administrativ** este activitatea de soluționare , cu putere de adevăr legal, de către instanțele de contencios administrativ competente potrivit legii, a conflictelor juridice în care cel puțin un dintre părți este un serviciu public administrativ, iar conflictul juridic s-a născut din adoptarea sau emiterea unui **act administrativ de autoritate**, ori din refuzul de a rezolva o cerere referitoare la un drept recunoscut de lege.

## **III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **11. Zone și subzone funcționale**

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde arealul respectiv și de ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa – Reglementări urbanistice, zonificare funcțională, unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei zone funcționale.

În cadrul comunei Vladimirescu, teritoriul intravilan a fost împărțit în unități teritoriale de referință ( U.T.R.), caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, împărțind fiecare zonă funcțională, în subzone funcționale, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Terenurile din intravilanul comunei Vladimirescu cuprind următoarele zone și subzone funcționale:

#### **Zonă instituții și servicii de interes public**

- subzonă instituții și servicii de interes public IS

#### **Zonă de locuințe și funcțiuni complementare**

- Subzonă locuințe cu regim mic și mediu de înălțime L
- Subzonă funcțiuni complementare IS

#### **Zonă unități de producție industrială și de depozitare**

- Subzonă unități industriale și depozitare nepoluante IDn
- Subzonă unități industriale și depozitare poluante IDp

**Zonă unități de producție agricole**

- Subzonă unități agricole A

**Zonă spații verzi, agrement , protecție SP**

- Subzonă spații verzi amenajate SP
- Subzonă perdele de protecție SPP
- Subzonă agrement SPAg

**Zonă gospodărie comunală GC**

- Subzonă gospodărie comunală – cimitire GC

**Zonă pentru construcții tehnico edilitare TE**

- Subzonă pentru construcții tehnico edilitare TE

**Zonă căi de comunicație și construcții**

- subzonă căi de comunicație rutieră CCr
- subzonă căi de comunicație feroviară CCf

**Zonă cu destinație specială**

- Subzonă cu destinație specială DS

**Zonă terenuri agricole TA****Zonă ocupată cu păduri P****Zonă cu terenuri neproductive TN****IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

**L** – Zona pentru locuințe: art. 4, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

**IS** – Zona pentru instituții și servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

**ID** – Zona pentru unități industriale și depozitare: art.4, 6, 15, 17, 18, 20, 23,24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

**A** – Zona pentru unități agricole: art.5, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

**C** – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20,

**SP** – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33

**GC** – Zona pentru gospodărie comunală: art. 7, 8, 15, 16, 17, 18, 23,24,25, 26, 27, 30, 31, 32, 33.

**DS** – Zonă cu destinație specială : art. 11, 15, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

**TE** – Zona pentru echipare edilitară: art.3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 18,20,25,26, 28,

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

**TA** – Terenuri agricole art. 3

**Utilizări permise**

În conformitate cu prevederile legilor nr. 18/1991 și 50/1991 (republicată), pe terenurile agricole de grad de fertilitate III sau VI. din extravilan pot fi autorizate:

- numai construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole), fără a primii o determinare ca trup în cadrul localității.
- unitati industriale si de depozitare
- unitati de cazare si prestari servicii
- lucrari de utilitate publica de interes national si local

**Utilizări permise cu conditi**

- constructiile mai sus amintite cu conditia asigurarii accesului si al utilitatilo
- rețele tehnico – edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicații
- autorizarea constructiilor numai dupa scaoterea terenului din circuitul agricol
- construcțiile de locuințe sau orice alte amenajări cu caracter permanent se pot efectua, doar pe bază de P.U.Z.
- în zonele cu patrimoniu arheologic, nu se eliberează autorizații de construire până la obținerea avizului DJCPN Arad și descărcarea terenului de sarcină istorică

**Utilizări interzise :**

- orice fel de constructii care nu au acces, si nu au posibilitatea asigurarii utilitatilor
  - nu se admit construcții pe terenurile de clasa I și II de fertilitate , terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, sau plantate cu vii și livezi
  - nu se admit construcții pe pășunile care fac obiectul Legii 214- nov. 2011
- Excepție fac : construcțiile care servsc activitățile agricole, cu destinație militară, căilor ferate, șoselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatării țigăului și gazului, conductelor magistrale de transport gaze și petrol, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă.

**TF – Terenuri forestiere art. 5****Utilizări permise**

– lucrari de utilitate publica de interes national si local prevazute de Codul silvic, drumuri forestiere, cantoane silvice, rețele tehnico- edilitare

**Utilizări permise cu conditii**

- constructii și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, păstrăvării, fâzănării, etc.)
- constructii pentru turism amplasate numai la liziera pădurii cu acordul Ocolului Silvic.

**Utilizări interzise**

- orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul Silvic)..

**TH – Terenuri aflate permanent sub apă art. 10****Utilizări permise**

- platform meteorice, captări de ape, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor
- construcții de orice fel, care au drept scop limitarea riscurilor naturale
  - lucrări de utilitate publică de interes național și local

- lucrări destinate exploatării iazurilor piscicole.

#### **Utilizări permise cu condiții**

- orice fel de construcții și amenajări de poduri și drumuri la traversarea cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodăria apelor, cu avizul autorităților competente.

#### **Utilizări interzise:**

- orice fel de construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate.
- orice fel de construcții și amenajări în zonele de protecție ale captărilor de ape.

**TC** – Terenuri aflate în apropierea fâșiei de protecție a frontierei de Stat  
Nu este cazul

**TCc** – Terenuri ocupate de căi de comunicație

#### **Utilizări permise**

- construcții de orice fel, care au drept scop realizarea și întreținerea căilor de comunicație

#### **Utilizări permise cu condiții**

- orice fel de construcții și amenajări cu resectarea prevederilor Legii nr. 10/1995
- construcții cu condiția eliminării factorilor naturali de risc

#### **Utilizări interzise**

- orice fel de construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate.

**TN** – Terenuri neproductive

#### **Utilizări permise**

- construcții de orice fel, care au drept scop limitarea riscurilor naturale
- lucrări de utilitate publică de interes național și local
- 

#### **Utilizări permise cu condiții**

- orice fel de construcții și amenajări cu resectarea prevederilor Legii nr. 10/1995

#### **Utilizări interzise**

- orice fel de construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate.

**TS** – Terenuri cu destinație specială

#### **Utilizări permise**

- construcții cu destinație specială,
- lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare la căile de comunicație, lucrări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiți;

#### **Utilizări permise cu condiții**

- orice fel de construcții și amenajări compatibile cu funcțiunea de bază cu resectarea prevederilor Legii nr. 10/1995;

- orice fel de constructii si amenajari amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale se face numai pe baza avizului MAPN, MI și SRI;

**Utilizări interzise**

-orice fel de constructii si amenajari pentru care nu au fost rezervate terenuri prin documentatiile de urbanism

## UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

- Vecinătăți:**
- la nord - U.T.R. 2
  - la vest – U.T.R. nr. 2 și U.T.R. nr. 7
  - la sud U.T.R. nr. 8
  - la est U.T.R. nr. 3 și U.T.R. NR. 8

### 1.1. Generalități

**Art. 1** U.T.R. 1 este în zona centrală a localității, în partea de nord și sud a drumului județean DJ 709 și cuprinde 2 zone : zona de locuit cu funcțiuni complementare și zona centrală, zonă mixtă

**Art. 2** În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 1 se stabilește funcțiunea dominantă astfel:

Zona de locuit

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire L

Zona centrală- zonă mixtă

- funcțiune dominantă este de instituții și servicii de interes public : administrative, financiar bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii ISE

**Art. 3** – Funcțiunile complementare admise sunt:

Zona de locuit

- funcțiunile complementare – instituții și servicii publice Spv, spații verzi ISE

Zona centrală- zonă mixtă

- funcțiunile complementare – spații verzi SV, amenajări pietonale

### 1.2. Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art. 4** Utilizări permise:

- construcții de locuințe individuale în subzonele de locuințe L
  - construcții pentru instituții publice și servicii în subzonele IS
  - clădiri administrative, financiare, sedii bănci, învățământ, cultură, culte, sănătate
  - mici ateliere meșteșugărești cu suprafață construită maximă de 120 mp
  - mici ateliere de reparații cu suprafață construită maximă de 120 mp
  - depozite cu suprafață construită de max. 120 mp
  - unitați de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100- 120 mp
  - lucrări de echipare tehnico edilitară
  - amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
  - în subzonele: L, SP,

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean DJ 709, cu avizul ADJ-
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.

Art. 5.1 Utilități interzise

- unități industriale poluante

- depozite care generează un trafic intens
- în subzonele: L, IS, SP

Notă: Construcțiilor aflate în zonele de protecție a monumentelor sau siturilor arheologice propuse, vor trebui să respecte reglementările specifice zonei numai după clasarea monumentelor și înregistrarea acestora în lista monumentelor și a siturilor arheologice.

Cultură, Culte și Patrimoniu Național Arad, Complexul Muzeal Arad.

#### **Art. 6 Interdicții temporare**

În prezentul U.T.R. nu au fost instituite zone cu interdicție temporară de construire

Având în vedere că zona centrală este o zonă construită compactă care nu va mai suferii modificări, care are asigurate acces și este echipată din punct de vedere edilitar, nu a fost prevăzută interdicție de construire până la elaborare de P.U.Z , deoarece acesta nu ar mai avea ce reglementa.

### **1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

#### **Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**

- autorizarea construcțiilor având destinația de instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- construcțiile de locuințe vor asigura o însorire minimă de 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiu de iarnă, pentru toate încăperile de locuit

#### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Utilizări permise:

- în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- 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 ale 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 construcții care prin amplasare , configurație sau exploatare împietează 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

#### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- construcțiile din zona centrală vor respecta aliniamentul existent, fără a se permite retrageri de la acesta.

- construcțiile din zona de locuit și funcțiuni complementare pot fi retrase cu maxim 10 m de la aliniamentul stradal
- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților.)
- Garajele pot fi amplasate la frontul stradal în cazul în care sunt construcții independente

#### **Art. 10** Amplasare în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- 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 (doua pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult ) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m

**1.3.2.Reguli cu privire la asigurarea** Cea de a doua construcție pe lot se poate construi la frontul stradal, dacă situația o permite sau retrasă față de aliniament, dar cu condiția să existe acces la construcție prin servitute de trecere.

#### **acceselor obligatorii**

#### **Art. 11 Accese carosabile**

- 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.
- numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire , eliberate de administratorul acestora.
- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament , cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
- stabilirea condițiilor , tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face în raport cu:
  - destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;
  - acesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial , precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;
  - acesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu** – artere de categoria a III-a (2 benzi) cu circulație continuă sau discontinuă;
  - condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, pietonal, bicicliști, transport în comun).



-accesele carosabile trebuie să permită accesul autocisternelor în caz de incendiu: 3,80m lățime și 4,00m înălțime. În cazul curților interioare cu suprafață mai mare de 600 mp asigurarea acceselor autocisternelor este obligatorie

### **Art. 12 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.

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

#### **Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă**

-amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețelele de gaz, la rețelele de canalizare și de energie electrică.

#### **Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

-lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

-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.

- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale: alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### **Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

-indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### **1.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **Art. 16 Parcelare**

-autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

-front la stradă de minimum 8 m. pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m. pentru clădiri izolate sau cuplate;

-suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> clădiri amplasate izolat sau cuplate;

-adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

#### **Art. 17 Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă admisă este:

-P+2 în zona mixtă- zona centrală

-P+1 în zona de locuit și funcțiuni complementare

-P+2 la frontul stadal al drumului județean DJ 709 și DN 7

#### **Art. 18 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.

-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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
  - acoperișuri șarpantă
  - invelitori din țigle;
  - finisaje 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. 19 Procentul de ocupare al terenului**

P.O.T. max. - 70 % în zona mixta

P.O.T.max. - 40 % în zona de locuit și funcțiuni complementare

C.U.T. max. -2,10 în zona mixta

C.U.T.max - 0,80 în zona de locuit și funcțiuni complementare

C.U.T.max - 1,20 la frontul stradal DJ 682C și DN 7

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

#### **Art. 20 Parcaje**

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

-prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

-suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr.5 la prezentul regulament.

#### **Art. 21 Spații verzi**

-autorizația 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.

-- pentru zonele de locuit se vor asigura 26 mp /locuitor

- se vor menține spațiile verzi existente atât cele amenajate cât și cele de aliniament

-aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei

#### **Art. 22 Împrejurimi**

-împrejurimi opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;

-împrejurimi transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**U.T.R. nr. 2**

- Vecinătăți:**
- la nord - U.T.R. 5, U.T.R. 6 și U.T.R. 3
  - la est – U.T.R. 3
  - la vest – U.T.R. nr. 4 și limită intravilan
  - la sud U.T.R. 1 și U.T.R. 7

**1.3. Generalități**

**Art. 1** U.T.R. 2 este în partea de sud a drumului județean DJ 709 și cuprinde: zona de locuit cu funcțiuni complementare .

**Art. 2** În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 2 se stabilește funcțiunea dominantă astfel:

Zona de locuit

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare L
- activități agricole în subzona A

**Art. 3** – Funcțiunile complementare admise sunt:

- funcțiunile complementare – instituții și servicii publice ISe și ISp, spații verzi SPe și SPp

**1.4. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**t. 4** Utilizări permise:

- construcții de locuințe individuale în subzonele de locuințe L
- construcții pentru instituții publice și servicii în subzonele IS
- clădiri administrative, financiare, sedii bănci, învățământ, cultură, culte, sănătate
- mici ateliere meșteșugărești cu suprafață construită maximă de 120 mp
- mici ateliere de reparații cu suprafață construită maximă de 120 mp
- depozite cu suprafață construită de max. 120 mp
- unitați de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100- 120 mp
- lucrări de echipare tehnico edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
- în subzonele: L, SP,

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean DJ 709 cu avizul ADJ-
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.

**Art. 5.1.** Utilități interzise

- unități industriale poluante
- depozite care generează un trafic intens

Notă: Construcțiilor aflate în zonele de protecție a monumentelor sau siturilor arheologice propuse, vor trebui să respecte reglementările specifice zonei numai după clasarea monumentelor și înregistrarea acestora în lista monumentelor și a siturilor arheologice. Cultură, Culte și Patrimoniu Național Arad, Complexul Muzeal Arad.

**1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor****1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**

- autorizarea construcțiilor având destinația de instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- construcțiile de locuințe vor asigura o însorire minimă de 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiu de iarnă, pentru toate încăperile de locuit

### **Art. 6 Interdicții temporare**

În prețul U.T.R. au fost instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele SPp

### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Utilizări permise:

- în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- 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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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

### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- construcțiile din zona de locuit și funcțiuni complementare pot fi retrase cu maxim 10 m de la aliniamentul stradal.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivităților.)
- Garajele pot fi amplasate la frontul stradal în cazul în care sunt construcții independente

### **Art. 10 Amplasare în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

-accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult ) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m

Cea de a doua construcție pe lot se poate construi la frontul stradal, dacă situația o permite sau retrasă față de aliniament, dar cu condiția să existe acces la construcție prin servitute de trecere.

### 1.3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 11 Accese carosabile

-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.

-numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.

-orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire , eliberate de administratorul acestora.

- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament , cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

#### Art. 12 Accese pietonale

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

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

### 1.3.2.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

#### Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă

-amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețele de gaz , la rețelele de canalizare și de energie electrică.

#### Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

-lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime , după caz , în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

-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.

- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale : alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

-indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### 1.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

#### Art. 16 Parcelare

- autorizarea executării parcelărilor , în baza prezentului regulament , este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- front la stradă de minimum 8 m. pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m. pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și , respectiv , de minimum 200 m<sup>2</sup> clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

#### Art. 17 Înălțimea construcțiilor

- **Înălțimea maximă admisă este :**
- P+1 în zona de locuit și funcțiuni complementare**

#### Art. 18 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.
- 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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- acoperișuri șarpantă
- invelitori din țigle;
- finisaje 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. 19 Procentul de ocupare al terenului

-

P.O.T. max. - 50 % în subzonele ISe și ISp

P.O.T.max. - 40 % în zona de locuit și funcțiuni complementare L

C.U.T. max. -0,80 în subzonele ISe și ISp

C.U.T.max - 0,80 in zona de locuit și funcțiuni complementare

### 1.3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri

#### Art. 20 Parcaje

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație , necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr.5 la prezentul regulament.

#### Art. 21 Spații verzi

- autorizația 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.
- pentru zonele de locuit se vor asigura 26 mp /locuitor, subzonele L
- se vor menține spațiile verzi existente atât cele amenajate cât și cele de aliniament
  - aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei

## **Art. 22 Împrejmuiri**

- împrejmuiri opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**U.T.R. nr. 3**

- Vecinătăți:**
- la nord - U.T.R.6m și limită intravilan
  - la vest – U.T.R. 2
  - la est – U.T.R. 9 și limită intravilan
  - la sud - U.T.R. 1, U.T.R. 8 și U.T.R. 9

**1.4.Generalități**

**Art. 1** U.T.R. 3 este în zona de est a intravilanului localității, și cuprinde zona de locuit cu funcțiuni complementare.

**Art. 2** În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 3 se stabilește funcțiunea dominantă astfel:

Zona de locuit

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire L

**Art. 3** – Funcțiunile complementare admise sunt:

- funcțiunile complementare – instituții și servicii publice IS, spații verzi SP

**1.5.Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4** Utilizări permise:

- construcții de locuințe individuale în subzonele de locuințe L
- construcții pentru instituții publice și servicii în subzonele IS
- clădiri administrative, financiare, sedii bănci, învățământ, cultură, culte, sănătate
- mici ateliere meșteșugărești cu suprafață construită maximă de 120 mp
- mici ateliere de reparații cu suprafață construită maximă de 120 mp
- depozite cu suprafață construită de max. 120 mp
- unitați de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100- 120 mp
- lucrări de echipare tehnico edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
- în subzonele: L, SP,

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean DJ 709 cu avizul ADJ-
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.

**Art. 5.1.** Utilități interzise

- unități industriale poluante
- depozite care generează un trafic intens

**Art. 6** Interdicții temporare

În prezentul U.T.R.nu au fost instituite zone cu interdicție temporară de construire.

**1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor****1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**

- autorizarea construcțiilor având destinația de instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- construcțiile de locuințe vor asigura o însorire minimă de 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiu de iarnă, pentru toate încăperile de locuit



## **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Utilizări permise:

- în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- 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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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

## **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- construcțiile din zona de locuit și funcțiuni complementare pot fi retrase după cum urmează: - cu minim 3,00 m și maxim 10 m de la aliniamentul stradal în subzonele L, și IS
  - Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților.)
  - Garajele pot fi amplasate la frontul stradal în cazul în care sunt construcții independente

## **Art. 10 Amplasare în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate în subzona L, și de minim 3,00 m în subzonele L
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m) de la a doua construcție pe lot se poate construi la frontul stradal, dacă situația o permite sau retrasă față de aliniament, dar cu condiția să existe acces la construcție prin servitute de trecere.

### 1.3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 11 Accese carosabile

- 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.
- numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire , eliberate de administratorul acestora.
- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament , cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
- accesul carosabil va fi de 2 benzi de circulație – 7,00 m lățime

#### Art. 12 Accese pietonale

- accesele pietonale vor fi de 1,00 m, pe ambele părți ale carosabilului, pe lângă frontul de case.
- 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.

### 1.3.2.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

#### Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă

- amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețele de gaz , la rețelele de canalizare și de energie electrică.

#### Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime , după caz , în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- 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.
- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale : alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### 1.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

#### Art. 16 Parcelare

- autorizarea executării parcelărilor , în baza prezentului regulament , este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- front la stradă de minimum 8 m. pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m. pentru clădiri izolate sau cuplate în subzonele L

- suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și , respectiv , de minimum 200 m<sup>2</sup> clădiri amplasate izolat sau cuplate în subzonele L
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

### **Art. 17 Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă admisă este :

- P, P+1 în zona de locuit și funcțiuni complementare , subzona L
- **P+1 și P+M în subzonele L**
- **înălțimea la cornișă max. 6 m, subzonele L și IS**
- **înălțimea la coamă max. 9,00 m, în subzonele L și IS**

### **Art. 18 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.
- 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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- acoperișuri șarpantă
- invelitori din țigle;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban, culorile dominante pentru fațade vor fi :alb, gri natur, ocru, culori armonizate;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
  - iluminatul spațiilor de la mansardă se va putea face cu lucarne sau ferestre de tip Velux
- clădirile garajelor vor fi construite din aceleași materiale ca și clădirile de locuit.

### **Art. 19 Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T.max. - 40 % în zona de locuit și funcțiuni complementare subzonele L și IS
- C.U.T.max - 0,80 în zona de locuit și funcțiuni complementare L
- C.U.T.max - 0,80 în subzona ISe

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

#### **Art. 20 Parcaje**

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație , necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr.5 la prezentul regulament.

#### **Art. 21 Spații verzi**

- autorizația 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.
- pentru zonele de locuit se vor asigura 26 mp /locuitor, în subzonele L
- se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor
- se vor menține spațiile verzi existente atât cele amenajate cât și cele de aliniament
- aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei

#### **Art. 22 Împrejmuiri**

- împrejmuiri opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- înălțimea împrejmuirilor va fi de maximum 2,00 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și pot fi dublate de un gard viu, subzonele L și IS,
- împrejmuirea laterală poate fi opacă și de 2,00 m înălțime.

**U.T.R. nr. 4**

- Vecinătăți:**
- la nord - U.T.R. C4, limită intravilan
  - la vest – limită intravilan
  - la est – U.T.R. 2
  - la sud - U.T.R. 7

**1.6.Generalități**

**Art. 1** U.T.R. 4 este în zona de vest a intravilanului localității, și cuprinde zona industrială existentă subzonele ID, zonă unități agricole A și o zonă de construcții edilitare – subzona TE.

**Art. 2** În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 4 se stabilește funcțiunea dominantă astfel:

- funcțiune dominantă – funcțiunea de unități industriale nepoluante și depozitare existentă ID
- unități cu activitate agricolă A
- construcții aferente rețelelor edilitare TE – stație reglare gaze

**Art. 3** – Funcțiunile complementare admise sunt:

- perdele de protecție
- spații verzi
- zonă de circulații
- construcții tehnico -edilitare

**1.7.Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4** Utilizări permise:

- unități industriale nepoluante și spații de depozitare
- unitați cu activitate agricolă subzona A
- lucrări de echipare tehnico edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare (gaz, electrice, apă), cu avizul deținătorului e rețele.
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean, cu avizul ADJ subzonele ID și TE
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a centurii propuse, cu avizul ADN subzonele ISe și ISp

**Art. 6** Interdicții temporare

În prezentele U.T.R –uri nu sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire .

**1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor****1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 7** Orientarea față de punctele cardinale

-autorizarea construcțiilor având destinația de instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

## **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Utilizări permise:

- în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- 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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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
- este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

## **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se va face ținând cont de cel existent în subzonele TE și A, și maxim 90,00 m.. în subzonele IDe (conform P.U.Z. aprobat.

### **Art. 10 Amplasare în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate în subzona L, și de minim 3,00 m în subzonele L
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m

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

#### **Art. 11 Accese carosabile**

- 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.
- numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire , eliberate de administratorul acestora.
- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament , cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

### **Art. 12 Accese pietonale**

- accesele pietonale vor fi pe ambele părți ale carosabilului, pe lângă frontul de case.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției.
- acesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

#### **Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă**

- amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețele de gaz , la rețelele de canalizare și de energie electrică.

#### **Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelilor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime , după caz , în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- 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.
- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale : alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### **Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare**

- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### **1.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **Art. 16 Parcelare**

- dimensiunile și suprafețele loturilor au fost stabilite prin P.U.Z. în subzonele ID
- suprafața lotului trebuie să fie construibilă

#### **Art. 17 Înălțimea construcțiilor**

- înălțimea maximă admisă este cea stabilită prin P.U.Z- ul aprobat. în subzonele ID
- înălțimea construcțiilor la cornișă va fi de max. 5,00 m, în subzonele TE și E
- înălțimea construcțiilor la coamă va fi de max. 7,50 m, în subzonele TE și A

## Art. 18 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.

-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.

Se vor folosi :

-materiale de construcții durabile;

- acoperișuri șarpantă

-invelitori din țigle;

-finisaje exterioare adecvate funcțiunii;

-culorile în concordanță cu ansamblul urban, culorile dominante pentru fațade vor fi :alb, gri

natur, ocru, culori armonizate;

-fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- iluminatul spațiilor de la mansardă se va putea face cu lucarne sau ferestre de tip Velux

- clădirile garajelor vor fi construite din aceleași materiale ca și clădirile de locuit.

- sunt interzise imitațiile stilistice

## Art. 19 Procentul de ocupare al terenului

- în zona industrială și a instituțiilor publice si servicii în subzonele ID

P.O.T.max. – este stabilit prin P.U.Z

C.U.T.max - este stabilit prin P.U.Z

în

- în zona cu unități agricole existente

P.O.T.max. – 40,00 %

C.U.T.max - 0,50

- în zona de construcții edilitare

P.O.T.max. – prin SF

C.U.T.max - prin SF

### 1.3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi

#### Art. 20 Parcaje

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

-prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

-suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr.5 la prezentul regulament.

#### Art. 21 Spații verzi

-autorizația 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.

- pentru zonele industriale se vor asigura un spațiu verde amenajat de minim 20,00 % din suprafață

- se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor

- se vor menține spațiile verzi existente atât cele amenajate cât și cele de aliniament



- aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei

### **Art. 22 Împrejmuiri**

-împrejmuiri opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;

-împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- înălțimea împrejmuirilor va fi de maximum 2,00 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și pot fi dublate de un gard viu,

- împrejmuirea laterală poate fi opacă și de 2,00 m înălțime.

## U.T.R. nr. 5

- Vecinătăți:**
- la nord - limită intravilan și U.T.R. C2
  - la vest – U.T.R. C3, U.T.R. C4 și limită intravilan
  - la nord - est – U.T.R. 6 și limită intravilan
  - la sud - U.T.R. nr. 2,

### 1.1. Generalități

**Art. 1** U.T.R. 5 este în zona de nord vest a intravilanului localității, și cuprinde zona de locuit cu funcțiuni complementare.

**Art. 2** În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 5 se stabilește funcțiunea dominantă astfel:

Zona de locuit

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire L

**Art. 3** – Funcțiunile complementare admise sunt:

- funcțiunile complementare – instituții și servicii publice, spații verzi

### 1.2. Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art. 4** Utilizări permise:

- construcții de locuințe și funcțiuni complementare în subzonele L , L1 și L2,
- construcții pentru instituții publice și servicii în subzonele L , L1 și L2,
- lucrări de echipare tehnico edilitară L , L1 și L2,
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban L , L1, L2 și Spe
- parcelări de terenuri cu destinația de locuințe, lucrări edilitare, sport și agrement
- construcții pentru staționări auto, drumuri, prestări servicii amplasamentului
- se pot autoriza cabinete medicale, farmacii, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.
- în afara zonei de protecție a magistralei de gaze, se poate construi opțional, garaj, un loc de servit masa, acoperit dar neînchis și o aneză la utilaje de grădinarit maxim 20,00 mp.

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- instalații de mică amploare, cu condiția ca studiul de mediu să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei cu condiția să fie luate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.

**Art. 6** Interdicții temporare

- Construcții pentru echiparea cu instalații tehnologice sau producție
- Construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute în documentație (discontinue, cu condiția ca distanța clădirilor să fie cel puțin egală cu: minim de 4,00 m, dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principăale și minim 3,00 m, dacă fațada mai joasă nu are goluri principale, iar fațada mai înaltă are goluri).

### 1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Art. 7** Orientarea față de punctele cardinale

- autorizarea construcțiilor având destinația de instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- construcțiile de locuințe vor asigura o însorire minimă de 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiu de iarnă, pentru toate încăperile de locuit

### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Utilizări permise:

- în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- 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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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
- este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- construcțiile din zona de locuit și funcțiuni complementare pot fi retrase după cum urmează: - cu maxim 5,00 m de la aliniamentul stradal în subzonele L, L1 și L2, de la aceste prevederi fac excepție loturile respectiv clădirile propuse în subzonele L, care sunt în zona de protecție a magistralei de transport a gazelor naturale. În această zonă de protecție (UCL) se admit maxim 39 clădiri. Gruparea acestor clădiri este prezentată în documentația P.U.Z-ului aprobat.

### **Art. 10 Amplasare în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate în subzona L, și de minim 3,00 m în subzonele L și La
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în

care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m

### 1.3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 11 Accese carosabile

- 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.
- numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire , eliberate de administratorul acestora.
- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament , cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
- accesul carosabil va fi de 2 benzi de circulație – 6,00 m flancate de trotuare de 1 ml.

#### Art. 12 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.
- trotuarele sunt realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

### 1.3.2.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

#### Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă

- amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețele de gaz , la rețelele de canalizare și de energie electrică.

#### Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime , după caz , în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- 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.
- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale : alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### 1.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

**Art. 16 Parcelare**

-autorizarea executării parcelărilor , în baza prezentului regulament , este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- la minim 5,0 m față de frontul stradal sau aliniament
- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în cazul abinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S:R:M:S:, care pot fi amplasate la frontul stradal.
- front la stradă de 15,00 m și 40,00m, iar în cazul reparcelării acesta va fi de minimum 12 m.
- suprafața medie a parcelei de 500 m<sup>2</sup> în subzonele L, de 500-550 mp în subzonele L1 și L2
  - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
  - nu se permite reparcelare în subzona A

**Art. 17 Înălțimea construcțiilor**

- Înălțimea maximă admisă este :
  - S(D)+P+1 sau D+P+M în subzonele L, L1 și L2
  - înălțimea la cornișă max. 8,00 m, subzonele L, L1 și L2
  - înălțimea la coamă max. 10,50 m, în subzonele L, L1 și L2
  - înălțimea la cornișă max. 5,00 m, subzona A
  - înălțimea la coamă max. 8,50 m, în subzona A

**Art. 18 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.
- 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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- acoperișuri șarpantă
- invelitori din țigle;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban, culorile dominante pentru fațade vor fi :alb, gri natur, ocră, culori armonizate;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
  - iluminatul spațiilor de la mansardă se va putea face cu lucarne sau ferestre de tip Velux
  - clădirile garajelor vor fi construite din aceleași materiale ca și clădirile de locuit.

**Art. 19 Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T.max. – 40,00 % în subzonele L, L1 și L2
- C.U.T.max - 1,20 în subzona L, L1 și L2
- P.O.T.max. – 40,00 % în subzona A
- C.U.T.max - 0,60 în subzona A

**1.3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi****Art. 20 Parcaje**

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

-prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

-suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr.5 la prezentul regulament.

### **Art. 21 Spații verzi**

-autorizația 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.- subzonele L,L1, L2 și A

- pentru zonele de locuit se vor asigura 26 mp /locuitor, minim 40,00 % spații verzi amenajate, în subzonele L, L1 și L2

- se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor

- se vor menține spațiile verzi existente atât cele amenajate cât și cele de aliniament ( 1-2 rânduri arbuști și arbori spre stradă.

- aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei

### **Art. 22 Împrejmuiri**

-împrejmuiri opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;

-împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârme ornamentală

, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- înălțimea împrejmuirilor va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și pot fi dublate de un gard viu, subzonele L și La,

- împrejmuirea laterală poate fi opacă și de 2,00 m înălțime.

**U.T.R. nr. 6 și U.T.R. nr. 8****U.T.R 6**

- Vecinătăți:**
- la nord - U.T.R. 5
  - la vest - U.T.R. 5, U.T.R. 2
  - la est - limită intravilan
  - la sud - U.T.R. 3,

**U.T.R 8**

- Vecinătăți:**
- la nord - U.T.R. 1 și U.T.R. 3
  - la vest - U.T.R. 7
  - la est - limită intravilan și U.T.R. 9
  - la sud - limită intravilan

**Generalități**

**Art. 1** U.T.R. 6, și U.T.R. 8, sunt situate în intravilanul localității Horia după cum urmează:  
U.T.R. 6 în partea de nord și U.T.R. 8 în partea de sud

**Art. 2** În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. 6 se stabilește funcțiunea dominantă zonă de agrement.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. 8 se stabilește funcțiunea dominantă

- zonă de agrement –terenuri de sport, spații verzi însubzonele SPp
- zonă unități agricole subzona A
- zonă gospodărie comunală – cimitire în subzonele GCc.

**Art. 3** – Funcțiunile complementare admise. Sunt cele de servicii , circulații, echipare edilitară

**1.3. Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4** Utilizări permise:

- amenajare bzin piscicol- pescuit sportiv
- amenajări terenuri de sport și spații verzi, mobilier urban
- construcții anexe cu caracter sportiv,
- pavilioane expoziționale
- construcții și lucrări de echipare tehnico edilitară
- drumuri, alei, platforme de parcare

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare (**gaz**, electrice, apă), cu avizul deținătorului de rețele.
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumurilor sunt admise numai cu avizul deținătorului.
- construcții cu profil agricol numai în subzona A
- toate construcțiile permise cu avizul M.I.

**Art. 6** Interdicții temporare

În U.T.R –urile 6 și 8 nu sunt permise autorizarea lucrărilor decât după aprobarea documentațiilor de urbanism P.U.Z.-urilor în subzonele SPp pentru care s-a instituit interdicție de construire până la elaborare de P.U.Z.

### **1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

##### **Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**

- autorizarea construcțiilor având destinația de instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- construcțiile de locuințe vor asigura o însorire minimă de 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiu de iarnă, pentru toate încăperile de locuit

##### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Utilizări permise:

- în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- 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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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

##### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- anexele la activități sportive, serviciile, vor fi retrase cu 5,00 de la aliniamentul stradal.
- în cazul U.T.R-urilor 6 și 8, subzonele SPp și Isp aliniamentul construcțiilor va fi stabilit prin P.U.Z.

##### **Art. 10 Amplasare în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil,
- servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate în subzonele Isp și SPp,
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.



-distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,50 m.

-accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m

### 1.3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 11 Accese carosabile

-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. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

-numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.

-orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între incintă și drumul public sau cu un minimum de servitute de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

#### Art. 12 Accese pietonale

- accesele pietonale vor fi pe ambele părți ale carosabilului, pe lângă limitelor parcelelor

-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.

- în zonele de agrement vor fi prevăzute alei pietonale cu mobilier urban specific funcțiunii

### 1.3.2.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

#### Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă

-amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețele de gaz, la rețelele de canalizare și de energie electrică.

- până la realizarea unui sistem centralizat de canalizare menajeră se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor uzate- bazine vidanjabile.

#### Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

-lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

-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.

- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale : alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### **Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

-indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

#### **1.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

##### **Art. 16 Parcelare**

- În U.T.R-urile: 6 și 8 este permisă divizarea parcelelor existente cu condiția ca acestea să fie construibile și să fie dimensionate în funcție de activitatea desfășurată .

- terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici:

- suprafața minimă . 1.000,00 mp
- lățime minimă - 50,00 m

##### **Art. 17 Înălțimea construcțiilor**

-înălțimea maximă admisă se va stabili în funcție de necesitățile prin P.U.Z. în U.T.R. 6 și , U.T.R. 8

- regim de înălțime P, P+E, P+M
- înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă este de 7,00 m
- înălțimea maximă a construcțiilor la coamă este de 9,50 m

##### **Art. 18 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.

-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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- acoperișuri șarpantă
- invelitori din țigle;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- iluminatul spațiilor de la mansardă se va putea face cu lucarne sau ferestre de tip Velux
- sunt interzise imitațiile stilistice

##### **Art. 19 Procentul de ocupare al terenului**

U.T.R. 6, și U.T.R. 8

P.O.T. max și C.U.T. max, vor fi stabiliți prin P.U.Z pentru subzonele ISp și SPp puse în interdicție de construire.

P.O.T.max. – 35,00 % în subzona SP

C.U.T.max - 0,35 în subzona SP

P.O.T.max. – 30,00 % în subzona A

C.U.T.max - 0,50 în subzona A

### **1.3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurii**

#### **Art. 20 Parcaje**

-autorizarea executării construcțiilor care prin destinație , necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă, iar numărul de parcaje necesar conform Anezei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism

#### **Art. 21 Spații verzi**

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

- pentru zonele de construcții edilitare se vor asigura un spațiu verde amenajat de minim 25,00 % din suprafață, precum și o perdea de protecție perimetrală de minim 5,00 m.

- se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor

- aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei

- se vor respecta perdelele de protecție prevăzute în prezenta documentație.

#### **Art. 22 Împrejurii**

-împrejurii opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale, în zona anexelor.

-împrejurii transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- înălțimea împrejuririlor va fi de maximum 2,00 m

- împrejurirea laterală poate fi opacă și de 2,00 m înălțime.

## U.T.R. nr. 7

- Vecinătăți:**
- la nord - U.T.R. 1 și U.T.R. 4
  - la vest – limită intravilan
  - la est – U.T.R. 1, U.T.R. 8 și limită intravilan
  - la sud - limită intravilan

## Generalități

**Art. 1** U.T.R. 7 este în zona de vest a intravilanului localității, și cuprinde zona industrială, propusă – subzonele IDp o zonă de instituții și servicii de utilitate publică propusă – subzonele Isp, o zonă de unități agricole existentă și construcții edilitare exiatente TE.

**Art. 2** În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 7 se stabilește funcțiunea dominantă astfel:

- funcțiune dominantă – funcțiunea de unități industriale nepoluante și depozitare propusă IDp
  - unități de instituții și servicii de interes public ISp
  - unități cu activitate agricolă A
  - construcții aferente rețelelor edilitare TE – stație reglare gaze, stație de pompare

**Art. 3** – Funcțiunile complementare admise sunt:

- perdele de protecție SPPp
- spații verzi Spe
- zonă de circulații – transport în comun

## 1.4.Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art. 4** Utilizări permise:

- unități industriale nepoluante și spații de depozitare
- lucrări de echipare tehnico edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare (gaz, electrice, apă), cu avizul deținătorului de rețele.
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a căii de circulație transport în comun, cu avizul administratorului subzonele Te, Isp, A și IDp.
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean, cu avizul ADJ subzonele IDp, Isp, TE și A
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a centurii propuse, cu avizul ADN subzonele ISe și ISp

**Art. 6** Interdicții temporare

În prezentele U.T.R –uri .sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele IDp și ISp.

## 1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### 1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### **Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**

-autorizarea construcțiilor având destinația de instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Utilizări permise:

- în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- 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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză 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
- este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal va fi stabilit prin P.U.Z. în subzonele IDp și ISp
- amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se va face ținând cont de cel existent sau retras cu minim 2,00 m și maxim 10,00 m.. în subzonele IDe

### **Art. 10 Amplasare în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate în subzona L, și de minim 3,00 m în subzonele L
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în

care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m - amplasarea construcțiilor față de limitele laterale vor fi stabilite prin P.U.Z. în subzonele IDp și ISp

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

#### **Art. 11 Accese carosabile**

- 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.
- numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire , eliberate de administratorul acestora.
- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament , cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
- accesul carosabil va fi de 2 benzi de circulație 7,00 m în toate subzonele
- lățimea și lungimea acceselor carosabile vor fi stabilite prin P.U.Z. în subzonele IDp și ISp.

#### **Art. 12 Accese pietonale**

- accesele pietonale vor fi pe ambele părți ale carosabilului, pe lângă frontul de case.
- 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.

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

#### **Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă**

-amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețele de gaz , la rețelele de canalizare și de energie electrică.

#### **Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime , după caz , în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- 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.
- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale : alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### **Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

-indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### **1.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **Art. 16 Parcelare**

- dimensiunile și suprafețele loturilor vor fi stabilite prin P.U.Z. în subzonele IDp și ISp
- suprafața lotului trebuie să fie construibilă

#### **Art. 17 Înălțimea construcțiilor**

- înălțimea maximă admisă se va stabili prin P.U.Z. în subzonele IDp și Isp
- înălțimea construcțiilor la cornișă va fi de max. 5,00 m, în subzonele A și TE
- înălțimea construcțiilor la coamă va fi de max. 8,00 m, în subzonele A și TE

#### **Art. 18 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.

-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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- acoperișuri șarpantă
- invelitori din țigle;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban, culorile dominante pentru fațade vor fi :alb, gri natur, ocră, culori armonizate;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
  - iluminatul spațiilor de la mansardă se va putea face cu lucarne sau ferestre de tip Velux
- clădirile garajelor vor fi construite din aceleași materiale ca și clădirile de locuit.
- sunt interzise imitațiile stilistice

#### **Art. 19 Procentul de ocupare al terenului**

- în zona industrială și a instituțiilor publice și servicii în subzonele IDp și ISp

P.O.T.max. – se va stabili prin P.U.Z

C.U.T.max - se va stabili prin P.U.Z

- în zona cu unități agricole existente

P.O.T.max. – 40,00 %

C.U.T.max - 0,50

- în zona cu unități agricole existente

P.O.T.max. – 40,00 %

C.U.T.max - 0,50

- în zona cu construcții edilitare existente

P.O.T.max. – 70,00 %

C.U.T.max - 2,20

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

#### **Art. 20 Parcaje**

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație , necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr.5 la prezentul regulament.

#### **Art. 21 Spații verzi**

- autorizația 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.
- pentru zonele industriale se vor asigura un spațiu verde amenajat de minim 20,00 % din suprafață
- se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor
- se vor menține spațiile verzi existente atât cele amenajate cât și cele de aliniament
- aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei
- se vor respecta perdelele de protecție prevăzute în prezenta documentație.

#### **Art. 22 Împrejmuiri**

- împrejmuiri opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- înălțimea împrejmuirilor va fi de maximun 2,00 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și pot fi dublate de un gard viu, subzonele L
- împrejmuirea laterală poate fi opacă și de 2,00 m înălțime.



**U.T.R. nr. 9****Vecinatati:** U.T.R. nr.9

- la nord - limită intravilan și U.T.R. nr. 3
- la vest – U.T.R. nr.3 și U.T.R. nr. 8
- la est – limită intravilan
- la sud - limită intravilan

**Generalități**

**Art. 1** U.T.R. 9 este în zona de est a intravilanului localității, și cuprinde zona industrială, existentă– subzona ID, o zonă de instituții și servicii de utilitate publică propusă – subzonele ISp, o zonă cu construcții cu destinație specială subzona DS și o zonă în care se desfășoară activități cu profil agricol subzona A

**Art. 2** În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 9 se stabilește funcțiunea dominantă astfel:

- funcțiune dominantă – funcțiunea de unități industriale nepoluante și depozitare existentă ID
  - unități de instituții și servicii de interes public propuse ISp
  - unități cu activitate agricolă A
  - construcții cu destinație specială DS

**Art. 3** – Funcțiunile complementare admise sunt:

- perdele de protecție SPPp
- zonă de circulații

**Utilizarea funcțională a terenurilor****Art. 4** Utilizări permise:

- unități industriale nepoluante și spații de depozitare în subzona ID
- unități de instituții și servicii de interes public propuse ISp
- unități cu activitate agricolă A
- construcții cu destinație specială DS
- lucrări de echipare tehnico edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
- Ordin nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 DIN 1996 AL

MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar, subzona DS.

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare (gaz, electrice, apă), cu avizul deținătorului de rețele.
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a căii de circulație DJ.709, cu avizul administratorului ADJ subzonele ID ISp, DS și A
- construcțiile și amenajările din zona de protecție clădirii cu destinație specială , se vor face numai cu avizul M.I.

**Art. 6** Interdicții temporare

În prezentele U.T.R –uri .sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z. în subzonele ISp.

### **1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

##### **Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**

-autorizarea construcțiilor având destinația de instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

##### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Utilizări permise:

- în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- 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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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
- este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

##### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal va fi stabilit prin P.U.Z. în subzonele ISp
- amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se va face ținând cont de cel existent în subzonele ID, A și DS, maxim 25,00 m

##### **Art. 10 Amplasare în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil,
- servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult ) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m
- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale vor fi stabilite prin P.U.Z. în subzonele IDp

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

#### **Art. 11 Accese carosabile**

- 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.
- numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire , eliberate de administratorul acestora.
- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament , cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
  - accesul carosabil va fi de 2 benzi de circulație 7,00 m în toate subzonele
  - lățimea și lungimea acceselor carosabile vor fi stabilite prin P.U.Z. în subzonele ISp.

#### **Art. 12 Accese pietonale**

- accesele pietonale vor fi pe ambele părți ale carosabilului, pe lângă frontul de case.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal , 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.

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

#### **Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă**

- amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețele de gaz , la rețelele de canalizare și de energie electrică.

#### **Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime , după caz , în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

-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.

- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale : alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### **Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

-indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### **1.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **Art. 16 Parcelare**

-dimensiunile și suprafețele loturilor vor fi stabilite prin P.U.Z. în subzonele ISp  
 - nu se permit parcelări în subzonele ID, DS și A  
 - suprafața lotului trebuie să fie construibilă

#### **Art. 17 Înălțimea construcțiilor**

##### **Regimul de înălțime propus : P, P+M, P+1, P+1+M**

- înălțimea maximă admisă se va stabili prin P.U.Z. în subzonele ISp
- înălțimea construcțiilor la cornișă va fi de max. 5,00 m, în subzonele A și ID
- înălțimea construcțiilor la coamă va fi de max. 8,00 m, în subzonele A și ID
- înălțimea construcțiilor la cornișă va fi de max. 9,00 m, în subzona DS
- înălțimea construcțiilor la coamă va fi de max. 13,00 m, în subzona DS

#### **Art. 18 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.

-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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- acoperișuri șarpantă
- invelitori din țigle;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban, culorile dominante pentru fațade vor fi :alb, gri natur, ocră, culori armonizate;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- iluminatul spațiilor de la mansardă se va putea face cu lucarne sau ferestre de tip Velux
- clădirile garajelor vor fi construite din aceleași materiale ca și clădirile de locuit.
- sunt interzise imitațiile stilistice

#### **Art. 19 Procentul de ocupare al terenului**

- în zona industrială și a instituțiilor publice și servicii în subzonele IDp și ISp

P.O.T.max. – se va stabili prin P.U.Z în subzonele ISp  
 C.U.T.max - se va stabili prin P.U.Z în subzonele ISp

- în zona industrială existentă – subzona ID

P.O.T.max. – 31,86 %

C.U.T.max - 0,86

- în zona cu unități agricole existente

P.O.T.max. – 40,00 %

C.U.T.max - 0,50

### **1.3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejmuiri**

#### **Art. 20 Parcaje**

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație , necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr.5 la prezentul regulament.
- în subzonele ISp, suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției prin P.U.Z..

#### **Art. 21 Spații verzi**

- autorizația 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.
- pentru zonele industriale se vor asigura un spațiu verde amenajat de minim 20,00 % din suprafață
- pentru subzonele ISp suprafața de spațiu verde va fi stabilită prin P.U.Z
- se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor
- se vor menține spațiile verzi existente atât cele amenajate cât și cele de aliniament
- aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei
- se vor respecta perdelele de protecție prevăzute în prezenta documentație.

#### **Art. 22 Împrejmuiri**

- împrejmuiri opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- înălțimea împrejmuirilor va fi de maximum 2,00 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și pot fi dublate de un gard viu,
- împrejmuirea laterală poate fi opacă și de 2,00 m înălțime.

## TRUPURI IZOLATE

**U.T.R. C1, U.T.R. C2, U.T.R. C3, U.T.R. C4, U.T.R. C5, U.T.R. C6, U.T.R. C7, U.T.R. C8, U.T.R. C9,**

### Generalități

**Art. 1** U.T.R.-urile C1-C9, sunt trupuri izolate situate în teritoriul administrativ.

**Art. 2** În urma analizei unităților teritoriale de referință U.T.R. C1-C9 se stabilește funcțiunea dominantă unități agrozootehnice

**Art. 3** – Funcțiunile complementare nu sunt admise.

### Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art. 4** Utilizări permise:

- construcții cu profil agrozootehnic
- servicii administrative ale unităților agricole
- anexe la activități agricole, echipare tehnico-edilitară
- accese în incintă, platforme de parcare,
  - lucrări de echipare tehnico edilitară
  - amenajări spații verzi și perdele de protecție

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare (gaz, electrice, apă), cu avizul deținătorului de rețele.
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare - gaz, naturale, cu avizul TRANSGAZ, în U.T.R C2, U.T.R. C3, U.T.R. C4
- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a drumului județean, cu avizul ADJ în U.T.R. C5

**Art. 6** Interdicții temporare

În prezentele U.T.R –uri nu sunt instituite zone cu interdicție temporară, de construire .

### 1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Art. 7** Orientarea față de punctele cardinale

În aceste U.T.R-uri construcțiilor având destinația spații se vor orienta spre sud-est, sud și sud vest.

**Art. 8** Amplasarea față de drumurile publice

Utilizări permise:

-în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

- 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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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

#### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se va face ținând cont de cel existent sau retras cu minim 10,00 m

#### **Art. 10 Amplasare în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate în -distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

-distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,50 m.

-accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m

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

#### **Art. 11 Accese carosabile**

-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. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

-numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între incintă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
- accesul carosabil va fi de 2 benzi de circulație de minim 5,00 m în toate subzonele

#### **Art. 12 Accese pietonale**

- accesele pietonale vor fi pe ambele părți ale carosabilului, pe lângă frontul de case.
- 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.

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

#### **Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă**

- amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețele de gaz, la rețelele de canalizare și de energie electrică.
- până la realizarea unui sistem centralizat de canalizare menajeră se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor uzate- bazine vidanjabile.

#### **Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- 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.
- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale: alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### **Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### **1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **Art. 16 Parcelare**

- În U.T.R-urile: U.T.R. C1-C9 este permisă divizarea parcelelor existente cu condiția asigurării unui front de minim la aliniament de 25,00 m.
- Suprafața minimă a parcelelor construite este de 250,00 mp.

#### **Art. 17 Înălțimea construcțiilor**

În U.T.R. C1- C9

- înălțimea construcțiilor la coamă admisă va fi de max. 10,00 m,
- regim de înălțime admis P+M.

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

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- acperișuri șarpantă
- invelitori din țigle;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- iluminatul spațiilor de la mansardă se va putea face cu lucarne sau ferestre de tip Velux
- sunt interzise imitațiile stilistice

### **Art. 19 Procentul de ocupare al terenului**

P.O.T.max. – 30,00 %  
C.U.T.max - 0,60

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

#### **Art. 20 Parcaje**

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație , necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă, iar numărul de parcaje necesar conform Anezeibnr. 5 din Regulamentul General de Urbanism

#### **Art. 21 Spații verzi**

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi , plantate , în funcție de destinația și capacitatea construcției , conform anexei nr.6 la prezentul regulament.
- pentru zonele agricole se vor asigura un spațiu verde amenajat de minim 20,00 % din suprafață, precum și o perdea de protecție perimetrală de minim 5,00 m.
- se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor
- se vor menține spațiile verzi existente atât cele amenajate cât și cele de aliniament
- aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei
- se vor respecta perdelele de protecție prevăzute în prezenta documentație.

#### **Art. 22 Împrejuriri**

- împrejuriri opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor , separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale, în zona anexelor.
- împrejuriri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- înălțimea împrejuririlor va fi de maximun 2,00 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și pot fi dublate de un gard viu,
- împrejurirea laterală poate fi opacă și de 2,00 m înălțime.

## U.T.R. C10

### 1.5.Generalități

**Art. 1** U.T.R. C10 este în zona de vest a intravilanului localității, și cuprinde construcții comerciale și deservire, construcții pentru turism

**Art. 2** În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. C10 se stabilește funcțiunea dominantă astfel:

- funcțiune dominantă – turism și agrement

**Art. 3** – Funcțiunile complementare admise sunt:

- funcțiunile complementare – construcții comerciale și de deservire
  - căi de comunicație pietonale, platforme, parcaje
  - căi de comunicații rutiere
  - amenajări pentru agrement -ștrand
  - spații verzi, perdele de protecție

### 1.6.Utilizarea funcțională a terenurilor

**Art. 4** Utilizări permise:

- se vor autoriza construcții doar după aprobarea P.U.Z-ului și după scoaterea din circuitul agricol
- lucrări de echipare tehnico edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban

**Art. 5** Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- toate tipurile de construcții cu funcțiuni complementare, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

**Art. 6** Interdicții temporare

În prezentul U.T.R. nu au fost instituite zone cu interdicție temporară de construire.

Interdicții definitive.

Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în zona culuarului de trecere pentru LEA 110 kV, conform normativ NTEE003/04/00

### 1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**

- autorizarea construcțiilor având destinația de instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- se recomandă : - evitarea orientării spre nord a camerelor de cazare
  - piscina descoperită va fi orientată cu axa longitudinală pe direcția nord – sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre est sau vest
  - pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
  - se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru , bucătăriilor și a spațiilor de lucru.

## **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Utilizări permise:

- în zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- 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 ale 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 construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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

## **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- retragerea construcțiilor se face din rațiuni funcționale, estetice ecologice, dar și impusă de culuarul de protecție normat pentru LEA

### **Art. 10 Amplasare în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m

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

#### **Art. 11 Accese carosabile**

- 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.

-numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament.

-orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire , eliberate de administratorul acestora.

- se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament , cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- zona de agrement este pietonală, accesul mijloacelor de transport va fi permis doar ocazional după cum urmează: - mijloacele de aprovizionare și întreținere

- se va asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de necesitate

## **Art. 12 Accese pietonale**

- accesele pietonale vor fi pe ambele părți ale carosabilului, pe lângă frontul de case.

-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.

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

#### **Art. 13 Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă**

-amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, rețele de gaz , la rețelele de canalizare și de energie electrică.

#### **Art. 14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

-lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime , după caz , în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

-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.

- conform HG.490/2011, toate rețelele stradale : alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat,

#### **Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

-indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### **1.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **Art. 16 Parcelare**

-autorizarea executării parcelărilor , în baza prezentului regulament , este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

-front la stradă de minimum 15 m.

-adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

- asigurarea accesului la drumul public

#### **Art. 17 Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă admisă este :

- P, P+M, P+1+M sau P+2 - P+2E+M în zona de dotări, subzonele L1, L2, L4

- D +P+1 sau D+P+M în zona de locuit subzonele L3

- înălțimea la cornișă max. 9,00 m
- înălțimea la coamă max.11,50,00 m

### **Art. 18 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.
- 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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- acoperișuri șarpantă
- invelitori din țigle;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu tipologia zonei
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- iluminatul spațiilor de la mansardă se va putea face cu lucarne sau ferestre de tip Velux

### **Art. 19 Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T.max. – 35,00 %
- C.U.T.max - 1,05

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

#### **Art. 20 Parcaje**

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație , necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr.5 la prezentul regulament.
 

- construcții pentru turism	- 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- construcții și amenajări agrement	- 1 loc de parcare la 10-30 persoane
- construcții comerciale	- 1 loc de parcare la 200 mp Sd construcție pentru clienți și locuri de parcare pentru personal
- pentru restaurante	- 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masă

#### **Art. 21 Spații verzi**

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate , în funcție de destinația și capacitatea construcției , conform anexei nr.6 la prezentul regulament.
- la construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement de 25 % din teren va fi plantație,
- se impun aliniamente de arbori de protecție adiacente căilor de comunicație și pe întreg perimetru la limita cu terenurile vecine.
- se vor menține spațiile verzi existente atât cele amenajate cât și cele de aliniament

- aliniamentele plantate nu trebuie să afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală prin conformarea și amplasarea ei

**Art. 22 Împrejmuiri**

- împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente
- înălțimea împrejmuirilor va fi de maximum 2,00 m

Intocmit:  
Arh. Elvira Șerban

